

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

LE
CRÉDIT FONCIER
ET
L'AGRICULTURE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Lundi 11 Juin 1917, à 3 heures

PAR

GEORGES TROCHERIS

Président : M. HITIER, professeur.
Suffragants { MM. FERNAND FAURE, professeur.
{ SOUCHON, professeur.

PARIS

M. GIARD & É. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

6, RUE SOUFFLOT ET 12, RUE TOULLIER

1917

THÈSE
POUR LE DOCTORAT

**La Faculté n'entend donner aucune approbation ni
improbation aux opinions émises dans les thèses :
ces opinions doivent être considérées comme propres
à leurs auteurs.**

LE
CRÉDIT FONCIER
ET
L'AGRICULTURE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Lundi 11 Juin 1917, à 3 heures

PAR

GEORGES TROCHERIS



Président : M. HITIER, professeur.

Suffragants { *MM. FERNAND FAURE, professeur.*
SOUCHON, professeur.

PARIS

M. GIARD & É. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, RUE SOUFFLOT ET 12, RUE TOULLIER

1917

INTRODUCTION

Une des choses qui retiennent l'attention, lorsqu'on remonte aux origines du Crédit Foncier de France, c'est la date relativement récente de sa fondation. Est-ce donc qu'avant 1852 il existait une institution analogue ou, dans le cas contraire, sous l'influence de quels besoins nouveaux fallut-il, à cette époque, créer un organisme central de prêts en faveur de la propriété immobilière? En réalité, les besoins se faisaient sentir depuis longtemps et des banques de crédit immobilier avaient même pris naissance dès le début du siècle. Mais la Banque territoriale de l'an VII, la Banque immobilière, la Banque de mobilisation et la Banque nationale de la Dette foncière eurent toutes une existence éphémère. Les graves lacunes du régime hypothécaire français furent en grande partie la cause de l'insuccès de ces premières tentatives d'une organisation du crédit foncier en France.

Cependant la situation de la propriété immobilière et en particulier de la terre donnait lieu à de réelles préoccupations. Le montant des créances hypothécaires, de 8 milliards 800 en 1820, s'était élevé à 12 milliards 500 en 1840. La disproportion entre le revenu de la terre et le taux d'intérêt des emprunts grevait chaque année davantage la propriété rurale.

Nombreuses étaient les plaintes des paysans sur les difficultés qu'ils éprouvaient à trouver de l'argent, aussi bien que sur les dures conditions qui leur étaient faites. La plus grosse partie de leurs revenus était absorbée par les impôts fonciers et les intérêts très onéreux de leurs dettes.

L'exemple d'un pays voisin s'offrait à ceux qui voulaient porter remède à cet état de choses. Dès 1770, le grand Frédéric, pour réparer les désastres causés par la guerre de sept ans, avait fondé en Silésie une institution destinée à venir en aide aux populations agricoles. Bientôt, dans le reste de l'Allemagne, de nombreux établissements du même genre avaient été créés. L'effet intéressant de ces institutions fut d'amener au profit des propriétaires une diminution du taux d'intérêt : peu à peu, une grande transformation de l'agriculture allemande se produisait, le petit paysan pouvait devenir propriétaire et les procédés de culture étaient complètement modifiés.

En France, les pouvoirs publics poussés par l'opinion

s'inquiétaient de plus en plus de donner à la propriété immobilière de nouvelles facilités d'accès au crédit. Dès 1826, Casimir Périer ouvrait un concours sur les modifications qu'il était nécessaire d'apporter au régime hypothécaire. En 1835, Volowski appelait l'attention publique sur les institutions allemandes et proposait de les prendre comme modèle pour l'organisation projetée en France.

« Cette situation déplorable, disait M. Léon Faucher en 1848, à l'Assemblée constituante, ne peut pas se prolonger, il est temps d'arriver à une liquidation, à un dégrèvement. Si vous n'en donnez pas les moyens, si vous ne procurez pas à l'agriculture des capitaux à un prix modéré, la propriété foncière marchera infailliblement à la banqueroute. »

L'Assemblée législative de 1850 s'occupa de ce problème si important, sans que les députés puissent se mettre d'accord sur une solution quelconque. Le prince Louis Bonaparte, désireux de s'attirer les sympathies des populations rurales, crut politique de profiter de son pouvoir dictatorial pour jeter les bases du crédit foncier en France et rendit le décret du 28 février 1852.

A la suite de ce décret, le concours de jurisconsultes, d'économistes et de financiers amena la fondation d'un établissement qui devait fournir le crédit à la propriété immobilière, urbaine et rurale.

Si l'on veut étudier spécialement les services rendus

à l'agriculture française par l'organisation du crédit foncier, il importe, tout d'abord, de préciser les bienfaits que l'on attendait de l'institution nouvelle, d'examiner et de discuter la constitution de la Société créée et ensuite de voir ce qu'elle a fait pour l'agriculture depuis sa fondation.

Après un aperçu sur ce qui se passe dans les autres pays d'Europe, il sera intéressant de rechercher, soit parmi les obstacles à vaincre, soit parmi les risques à éviter, les causes et peut-être les excuses du reproche fait au Crédit Foncier de France d'avoir prêté davantage à la propriété urbaine qu'à la propriété rurale.

CHAPITRE PREMIER

CE QU'ON ATTENDAIT DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER EN FRANCE

Tandis que le commerce et l'industrie avaient su tirer partie des grands avantages du crédit, l'agriculture était encore livrée à elle-même. Le propriétaire foncier, ayant besoin d'argent, n'avait d'autre ressource que de s'adresser à ses voisins par l'intermédiaire du notaire. Prêteurs et emprunteurs jouissaient d'un cercle bien étroit de relations : il en résultait un arrêt dans la circulation, préjudiciable aux uns et aux autres.

Les emprunts entre particuliers étaient contractés à des taux très élevés : 6 ou 7 0/0 ; de plus, l'échéance du remboursement était très rapprochée, les contrats étant ordinairement de 3 ans à 5 ans. Non seulement l'emprunteur n'arrivait pas à se libérer dans ce court délai, mais encore il était très souvent obligé d'emprunter à nouveau pour payer les intérêts de sa dette. De la sorte se formait un passif chirographaire qui venait s'ajouter

au passif hypothécaire. Les billets souscrits devaient ensuite être consolidés par une nouvelle dette hypothécaire aggravant la situation du malheureux emprunteur jusqu'à la consommation de sa ruine par une expropriation. La rareté des capitaux provenait d'une part l'isolement des propriétaires fonciers et, d'autre part, du peu de sécurité des placements hypothécaires avant la loi de 1855 sur la transcription. Aux risques d'éviction, les frais de transports de créances, les frais de l'expropriation et de l'ordre venaient encore s'ajouter pour inciter les prêteurs à exiger de gros intérêts comme compensation du danger que couraient leurs capitaux.

Il s'agissait donc en premier lieu d'affranchir les propriétaires fonciers de conditions aussi onéreuses.

Quelque utilité que présentât l'organisation du crédit à l'agriculture, il eut été illusoire d'espérer que les capitalistes consentiraient un sacrifice d'intérêts, si on ne leur offrait un système de placements plus sûrs et plus mobilisables.

On se rendait déjà compte de la faveur dont jouissaient près de l'épargne les arrérages de la rente, les dividendes des actions, les intérêts des obligations. Aussi bien, pensait-on, les propriétaires fonciers allaient pouvoir puiser à cette même source de crédit. Il ne semblait pas impossible de négocier, aux meilleures conditions de bon marché, des titres présentant un réel caractère de sécurité et ayant le grand avantage de circuler d'un bout à l'autre de la France. D'ailleurs, les opérations des établissements

émetteurs seraient entourées de toutes les garanties désirables.

Sans doute, les titres mis en circulation par les nouvelles institutions de crédit foncier ne seraient pas des titres hypothécaires proprement dits, car chacun d'eux ne conférerait pas d'hypothèque spéciale sur un immeuble déterminé. Il serait, en effet, plus avantageux pour les porteurs d'avoir comme gage de leurs créances l'ensemble des immeubles admis au bénéfice des prêts. Les capitalistes n'auraient plus à craindre un retard dans le paiement des intérêts ; ils n'auraient qu'à se présenter à la caisse de l'établissement intermédiaire, qui se chargerait de poursuivre les débiteurs récalcitrants et qui, par le grand nombre d'affaires traitées, serait toujours en état d'acquitter ses dettes à l'égard de ses prêteurs sans leur faire attendre les lenteurs de la procédure de l'ordre entamée contre certains propriétaires en mauvaise situation. En outre, les créances pourraient être cédées en totalité ou en partie par une simple transmission de titres, ce qui éviterait une immobilisation de capitaux parfois très préjudiciable.

Tout en permettant à l'agriculture d'emprunter à des conditions plus en rapport avec son taux de rendement, il convenait de ne pas oublier que les capitaux incorporés au sol ne se reconstituent que lentement, pour se préoccuper d'établir des délais assez longs pour la libération des emprunteurs. Les prêts entre particuliers avaient un terme très rapproché, si bien que le propriétaire rural,

qui avait eu beaucoup de mal à payer les intérêts de sa dette, se voyait le plus souvent dans l'impossibilité de rembourser d'un seul coup et à brève échéance.

Le long terme, que les particuliers ne pouvaient consentir, devait être accordé par l'organisation nouvelle et, de plus, pour favoriser le dégrèvement de la propriété, il fallait pratiquer le prêt amortissable.

Aux intérêts dus chaque année, l'emprunteur ajouterait un léger supplément destiné à éteindre petit à petit sa dette. Par une annuité excédant à peine l'intérêt habituel de l'argent, le débiteur, grâce au jeu de l'amortissement et à la puissance de l'intérêt composé, rembourserait chaque année une fraction de capital et se libérerait insensiblement dans une période de 20 à 75 ans.

Bien entendu, la longue durée des prêts devait être stipulée uniquement en faveur des emprunteurs et ceux-ci conserveraient la faculté d'une liquidation anticipée partielle ou totale. C'était encore un avantage que l'on ne rencontrait pas dans les prêts entre particuliers où le débiteur était le prisonnier de son créancier, par suite de l'impossibilité de rembourser avant l'époque fixée dans le contrat, car les bailleurs de fonds voulaient s'éviter la difficulté de trouver un autre placement à n'importe quel moment. Les risques de cette nature seraient bien moindres pour un établissement de crédit foncier qui trouverait dans de nouvelles affaires un emploi immédiat des capitaux rentrant.

Bon marché, long terme, prêt amortissable avec rem-

boursement facultatif, tels sont les avantages économiques que l'on attendait de l'organisation du crédit foncier en France.

Grâce à l'institution nouvelle chargée d'appliquer ce programme, les publicistes de l'époque, effrayés de l'aggravation progressive de la dette hypothécaire, espéraient la voir disparaître rapidement.

CHAPITRE II

FONDATION DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

Le décret du 28 février 1852 a eu pour but de permettre au crédit immobilier de s'établir en France, pour y apporter les bienfaits qu'il avait fait naître ailleurs et notamment en Allemagne.

L'article 1^{er} du décret est ainsi conçu : « Des Sociétés de crédit foncier, ayant pour objet de fournir aux propriétaires d'immeubles qui voudraient emprunter sur hypothèque la possibilité de se libérer au moyen d'annuités à long terme, peuvent être autorisées par décret du Président de la République, le Conseil d'Etat entendu.

« Elles jouissent alors des droits et sont soumises aux règles déterminées par le présent décret. »

En ce qui concerne la forme de ces Sociétés, voici ce que dit l'article 2 : « L'autorisation est accordée, soit à des Sociétés d'emprunteurs, soit à des Sociétés de prêteurs ».

Ainsi, le gouvernement abandonne à l'initiative privée le soin de fonder l'organisation nouvelle et se réserve

seulement un droit d'autorisation et de contrôle. Aussi bien, n'avait-on qu'à se louer des services déjà rendus au commerce par la Banque de France constituée dans une forme analogue.

Une banque d'Etat aurait pu faire des conditions très favorables à la propriété urbaine et rurale, non pas, sans doute, en se procurant des capitaux à des conditions meilleures qu'une grande Société de crédit, mais en faisant supporter au reste de la nation l'aide apportée aux propriétaires fonciers. Le souci de ne pas augmenter les charges publiques fit écarter cette conception. L'Etat banquier ou patron ne peut faire complète abstraction de la politique. Il eut été à craindre que le dévouement des emprunteurs au gouvernement fût considéré dans l'examen de leurs demandes comme ayant plus d'importance que leur crédit réel. Ce n'est pas aujourd'hui qu'il peut sembler regrettable que l'on n'ait pas voulu entrer dans la voie qui conduit à augmenter le nombre des monopoles d'Etat, alors que certains d'entre eux ont donné tant de mécomptes.

Restait le choix entre des Sociétés d'emprunteurs et des Sociétés de prêteurs. Le type des sociétés d'emprunteurs était fourni par les *Landschaften* en Allemagne. Ces établissements étaient très florissants dans un pays qui est par excellence la patrie de l'association, mais pouvaient difficilement recevoir un accueil favorable chez un peuple aussi individualiste que le nôtre. Dans maintes régions en France les propriétaires s'attachent à garder le plus grand

secret sur les hypothèques qu'ils sont amenés à consentir sur leurs biens, ils ne sauraient donc qu'être hostiles à entrer en contact les uns avec les autres pour former des Sociétés d'emprunteurs. La nécessité de fournir des renseignements sur leur véritable situation devait leur faire redouter de s'unir entre eux. Le décret du 28 février 1852, en tout cas, leur en laissait la possibilité et on doit constater le peu d'empressement qu'ils ont mis à le faire. Ce n'est que depuis peu que les groupements mutualistes et coopératifs commencent à pénétrer dans notre pays et tout porte à croire que les associations exigeant une inquisition quelconque dans les affaires personnelles des Français ne sont près d'être acceptées par eux.

La combinaison qui s'imposait donc était l'institution d'un intermédiaire entre les propriétaires et les capitalistes. Le *Moniteur* du 9 mars 1852 définissait très bien la fonction de cet intermédiaire : « Elle consiste à vérifier le crédit de la propriété foncière, à émettre des lettres de gage, à recevoir l'annuité due par les emprunteurs et à servir aux porteurs les intérêts auxquels ils ont droit ». Ce rôle, qui exige des capitaux abondants et toujours disponibles, ne pouvait être tenu par des capitalistes agissant séparément. Puisque l'Etat n'avait pas voulu assumer cette mission, seules des associations de prêteurs disposeraient de moyens d'action assez étendus pour la remplir.

Un mois après la publication du décret du 28 février, le 28 mars 1852, une Société constituée par des personnalités très en vue dans la banque obtenait l'autorisation

rendue nécessaire par le décret et se voyait attribuer un privilège de 25 ans pour le ressort de la Cour d'appel de Paris. La Société prend le titre de Banque foncière de Paris, Société de crédit foncier, et ses statuts sont approuvés par le décret du 3 juillet 1852.

La province ne veut pas rester en retard et des Sociétés semblables à celle de Paris obtiennent l'autorisation à Marseille, par un décret du 18 septembre 1852, et à Nevers, par un décret du 20 octobre de la même année. Dans toute la France : à Lyon, Toulouse, Orléans, Poitiers, Limoges, Rouen, Bordeaux, Brest, on songe à en établir de semblables. Mais le Gouvernement s'effraie de ces initiatives nombreuses et craint que tous ces efforts dispersés ne perdent de leur force. Aussi, encouragé par l'exemple de la Banque de France, qui avait déjà fait ses preuves comme régulatrice du crédit commercial, en sauvant de la ruine les banques départementales, il porte ses préférences sur un établissement unique et centralisateur et, par un décret du 10 décembre 1852 (1), autorise la Banque foncière de Paris à s'incorporer les Sociétés de Nevers et de Marseille et à prendre à l'avenir le titre de Crédit Foncier de France.

A l'assemblée générale des actionnaires du 9 septembre 1852, M. Wolowski, le premier directeur de l'institution nouvelle, en expliquait ainsi le mécanisme. « Au lieu de réunir les emprunteurs dans une association soli-

(1) L'incorporation des Sociétés de Nevers et de Marseille ne s'est faite que par le décret du 28 juin 1856.

daire, de les faire répondre les uns pour les autres, nous avons préféré, en créant un fonds de garantie, substituer au contrôle mutuel des associés l'examen de la Compagnie devenue responsable des erreurs que l'évaluation inexacte des immeubles pourrait faire commettre dans la fixation des crédits ouverts. Le mécanisme de l'institution, loin de s'altérer, se trouve fortifié. En effet, le paiement régulier des intérêts, pivot de tout le système, obtient une double garantie, celle du propriétaire lié par son engagement, et celle de la Compagnie qui est en état de solder les arrérages, même en cas de retard de la part de l'emprunteur. »

CHAPITRE III

ADMINISTRATION, STATUTS, PRIVILÈGES DU CRÉDIT FON-
CIER DE FRANCE. — GARANTIES OFFERTES PAR CET
ÉTABLISSEMENT. — CRITIQUE.

En 1852 le Crédit Foncier, en se constituant, prend la forme de Société anonyme au capital de 25 millions. Soumis au contrôle de l'Etat, il est placé par les décrets du 26 juin et du 6 juillet 1854 dans les attributions exclusives du ministère des Finances. Son organisation se rapproche de celle de la Banque de France : la direction des affaires est confiée à un gouverneur assisté de deux sous-gouverneurs, tous trois nommés par le Chef de l'Etat.

Aux termes du décret du 6 juillet 1854 le gouverneur est investi du droit de nommer et de révoquer les agents ; il vise les lettres de gage et nulle délibération ne peut être exécutée, si elle n'est approuvée par lui et revêtue de sa signature.

Il est assisté d'un Conseil d'administration composé de

vingt membres possesseurs d'au moins cent actions. Ce Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins deux fois par mois. Trois membres du Conseil d'administration sont obligatoirement choisis parmi les trésoriers payeurs généraux des finances.

En outre, trois censeurs nommés par l'assemblée générale des actionnaires surveillent la comptabilité, la caisse et le portefeuille et examinent les inventaires et les comptes annuels.

Avant d'entrer en fonctions, le gouverneur doit justifier de la propriété de deux cents actions du Crédit Foncier et chacun des deux sous-gouverneurs, de la propriété de cent actions.

Toutes les opérations de prêts se traitent à Paris, mais le Crédit Foncier a des représentants dans les départements pour renseigner les emprunteurs. Les trésoriers-payeurs généraux et les receveurs particuliers des finances reçoivent les versements des emprunteurs et payent les coupons des obligations du Crédit Foncier.

Les opérations de la Société sont ainsi définies par les statuts :

Article 1^{er}. — « La Société prend le nom de Crédit Foncier de France.

« Elle a pour objet :

« 1^o De prêter sur hypothèque aux propriétaires d'immeubles des sommes remboursables soit à long terme, soit à court terme, avec ou sans amortissement.

« 2° De créer et de négocier des obligations foncières ou lettres de gage pour une valeur qui ne peut dépasser le montant des sommes dues par les emprunteurs.

« Elle peut appliquer, avec l'autorisation du Gouvernement, tout autre système ayant pour objet de faciliter les prêts sur immeubles, l'amélioration du sol, les progrès de l'agriculture et l'extinction de la dette foncière. »

Les articles 51 et suivants déterminent les conditions des prêts.

Article 51. — « La Société fait des prêts hypothécaires de deux sortes : les uns sont remboursables à long terme, par annuités calculées de manière à amortir la dette dans un délai de dix ans au moins, de soixante-quinze ans au plus, en France et en Algérie. Les autres sont remboursables à court terme, avec ou sans amortissement. »

Article 52. — « La Société ne prête aux propriétaires d'immeubles que sur première hypothèque... »

Article 55. — « La Société n'accepte pour gages que les propriétés d'un revenu durable et certain. »

Article 56. — « Le montant du prêt ne peut dépasser la moitié de la valeur de l'immeuble hypothéqué. Il est au plus du tiers de la valeur pour les vignes, les bois et autres propriétés dont le revenu provient de plantation. »

Article 57. — « Dans aucun cas, l'annuité au service de laquelle l'emprunteur s'engage ne peut être supérieure au revenu total de la propriété. »

Article 58. — « Le taux de l'intérêt des sommes prêtées

est fixé par le Conseil d'administration et ne pourra dépasser de plus de 0 fr. 60 0/0 le taux de revient des obligations en émission au moment de la fixation du taux d'intérêt des prêts. »

Ces règles forment pour le Crédit Foncier un domaine dont il ne doit pas sortir. Imposées par le décret aux Sociétés dont on voulait favoriser la création, elles ont été établies dans le but de sauvegarder l'intérêt des emprunteurs et d'inspirer une juste confiance aux prêteurs.

Afin de mieux garantir la sécurité de ces derniers et pour faciliter le fonctionnement régulier des sociétés autorisées, d'importants privilèges ont été prévus par le décret.

Les uns concernent la sûreté et le recouvrement des prêts. C'est la faculté de purger les hypothèques légales, puis c'est le privilège sur les revenus et récoltes pour le recouvrement des annuités et des frais ; comme conséquence de ce dernier privilège, c'est le droit de séquestre de la Société sur les immeubles des débiteurs en retard ; puis, procédure simplifiée pour l'expropriation, droit de toucher, par provision sur le prix, le montant de la créance sans attendre les délais de l'ordre, faculté d'exercer sur les tiers détenteurs les droits précédemment énoncés, enfin dispense du renouvellement décennal de l'inscription.

Les autres privilèges se rattachent aux obligations. Elles sont hypothécaires, c'est-à-dire qu'elles ont pour gage l'ensemble des immeubles affectés à la garantie des prêts ;

elles sont insaisissables, c'est-à-dire qu'il n'est admis aucune opposition aux paiement de leurs intérêts et au remboursement de leur capital, si ce n'est en cas de perte ; elles peuvent servir d'emploi aux fonds des incapables, des communes et des établissements publics ; elles sont admises aux avances faites par la Banque de France au même titre que les effets publics.

Enfin, le Crédit Foncier peut être autorisé, d'après les décrets du 10 mars 1852 et du 21 décembre 1853, à attacher des lots à ses obligations foncières.

Le premier de ces deux décrets consacre au profit de la Banque Foncière un monopole de 25 ans pour le ressort de la Cour d'appel de Paris et le décret du 10 décembre 1852, en décernant à la Société le titre de Crédit Foncier de France, étend son monopole à tous les départements où il n'existe pas de Société de crédit foncier.

Le Gouvernement s'était engagé à n'accorder pendant ce délai aucune autorisation à d'autres Sociétés pour faire des prêts hypothécaires, dans les conditions prescrites par les lois spéciales. Le monopole dont le Crédit Foncier a joui pendant 25 ans est venu à expiration en 1877 et n'a pas été renouvelé. L'extinction du monopole n'a pas privé la Société des droits et privilèges accordés par le décret du 28 février 1852 et suivants. Mais le Gouvernement pourrait autoriser la formation d'établissements qui jouiraient des mêmes privilèges et seraient astreints aux mêmes règles que le Crédit Foncier de France. C'est là l'unique effet de la cessation [du monopole

et depuis 1877 aucune autorisation n'a été donnée.

Tous ces privilèges n'ont pas été accordés sans qu'on ait exigé, en compensation, des garanties. Indépendamment des rigoureux principes tracés pour la réalisation des prêts, des règles étaient imposées pour le mécanisme financier de la nouvelle institution. Et d'abord, une relation constante doit exister entre le capital actions et le capital obligations de la Société. Le montant du capital nominal des actions est maintenu dans la proportion du vingtième au moins du capital réalisé par l'émission des obligations en circulation, aussi le fonds social s'accroît-il au fur et à mesure que monte le chiffre des prêts (1).

A l'origine le capital social fut fixé à 25 millions divisés en 50.000 actions de 500 francs ; 20.000 furent souscrites par les fondateurs en 1852 et les 30.000 autres furent attribuées, en janvier 1853, à ces mêmes actionnaires, à raison de trois nouvelles pour deux anciennes. L'absorption des Sociétés de Crédit Foncier de province en 1856 fit créer 10.000 actions nouvelles qui portèrent le capital à 30 millions. En 1862, le capital est doublé et les titulaires des 60.000 actions anciennes peuvent souscrire une nouvelle pour une ancienne. 60.000 actions sont attribuées, en septembre 1869, aux anciens actionnaires, à raison d'une

(1) Depuis la loi du 6 juillet 1860, le Crédit Foncier est autorisé à prêter aux communes, aux départements et aux associations syndicales. En représentation de ces prêts le Crédit Foncier a émis des obligations communales dont le montant au pair s'élevait à 2.241.712.250 francs dans le bilan au 31 décembre 1913.

nouvelle par deux anciennes, en prélevant le versement de 250 fr. sur les réserves. Le capital est ainsi élevé à 90 millions. Les actionnaires du Crédit agricole reçoivent, en janvier 1877, 80.000 actions nouvelles, ce qui porte le capital à 130 millions. Le décret du 26 juillet 1882 approuve les conditions de fusion de la Banque hypothécaire de France et le capital passe à 155 millions avec 50.000 nouvelles actions délivrées, en octobre 1882, aux actionnaires de la Société en liquidation. Autorisé par ce même décret à élever son capital à 200 millions, le Crédit Foncier réalise cette opération en deux fois : 31.000 actions sont émises au pair du 1^{er} au 31 juillet 1888 et 59.000 à 612,50 du 1^{er} au 15 juin 1901, ce qui permet de verser aux réserves une prime de 100 fr. par action et d'égaliser, au moyen des 12,50 restant, les jouissances des actions anciennes et nouvelles. Enfin, suivant décret du 3 août 1911, le capital a été porté à 250 millions ; 50.000 actions nouvelles ont été offertes aux anciens actionnaires entre le 28 novembre et le 12 décembre 1911, au prix de 715 francs comprenant une prime de 200 fr. pour la provision extraordinaire et une somme de 15 francs pour l'égalisation des jouissances avec les titres anciens. 25 autres millions sont venus s'ajouter au capital par la dernière émission effectuée du 23 octobre au 10 novembre 1913 au taux de 800 francs. Les réserves ont reçu 285 francs par chaque action nouvelle.

Le capital du Crédit Foncier de France atteint donc le chiffre très respectable de 250 millions. Il se divise en

50.000 actions de 500 francs chacune, entièrement libérées et nominatives. Bien peu de Sociétés ont un fonds social aussi important. Il y a là pour les obligataires une très appréciable garantie qui ne peut diminuer de valeur, puisque la proportion du vingtième doit toujours être maintenue avec les obligations en circulation. Ce gage est d'ailleurs plus que doublé à l'heure actuelle par l'ensemble des provisions et réserves qui atteignaient au 31 décembre 1914 le chiffre de 325.666.574 fr. 78.

Pour couvrir les obligations foncières, ces garanties viennent s'ajouter à la valeur des immeubles qui est au moins du double de celle des titres en circulation. De plus, les obligataires sont assurés de l'affectation hypothécaire de leurs fonds, puisque, d'après l'article 76 des statuts, le capital réalisé par l'émission d'obligations foncières ne peut dépasser le montant des prêts.

Il convient d'ajouter que le quart du capital social doit être représenté par des rentes françaises ou autres valeurs du Trésor et les trois autres quarts, par des immeubles destinés à l'établissement du siège, par des titres admis par la Banque de France comme garantie d'avances ou par des prêts hypothécaires et communaux.

Ainsi le Crédit Foncier de France se présente sous la forme d'une Société anonyme soumise à une réglementation rigoureuse et à un contrôle étroit. Il semblait naturel d'espérer que cette Société, si elle observait strictement ses statuts, devait rendre quelques services à l'agriculture sans mettre en péril l'épargne publique.

La solidité des foncières et des communales n'est discutée par personne et ces titres sont considérés comme de tout premier ordre. Mais, tout en reconnaissant la sécurité que ces obligations offrent comme placement, certains ont reproché au Crédit Foncier de ne pas toujours avoir suffisamment compris sa mission en songeant plus aux bénéfices de ses actionnaires qu'à la diminution des charges de ses emprunteurs. Durant les soixante-trois ans d'existence de la Société ce grief a pu, parfois, rencontrer quelque fondement. Les capitalistes actionnaires tendent naturellement à faire rendre à leur argent le produit le plus élevé possible. Mais ici, en raison des privilèges accordés, on a placé une direction et établi des statuts qui doivent être un frein à cet appétit. En tout cas, la difficulté des calculs pour des opérations ayant une durée de plus d'un demi-siècle est déjà une excuse aux fautes commises dans une entreprise nouvelle ; on a quelquefois trop compté avec les bénéfices du présent sans penser aux charges et aux mécomptes de l'avenir.

A l'heure actuelle le Crédit Foncier est loin de distribuer le dividende de 72 fr. 50 qu'il attribuait à ses actionnaires en 1869, avec un chiffre de prêts inférieur de plus de moitié au chiffre de ces dernières années. Le taux de 7 0/0, calculé sur la valeur nominale, que représentent environ les dividendes des exercices 1911, 1912 et 1913, ne semble pas une rémunération exagérée pour des capitalistes qui concourent à assurer le bon fonctionnement d'une aussi vaste entreprise et qui donnent leur apport en

garantie aux obligataires. Lors des récentes augmentations de capital, le Crédit Foncier a profité de la plus-value de ses actions pour accroître ses réserves, au lieu d'y puiser comme en 1869, lorsqu'il attribuait aux actionnaires une nouvelle action pour deux anciennes. En dépit de l'héritage assez lourd que lui a légué le passé, on verra que le Crédit Foncier s'efforce de faire les conditions les plus douces possible à ses emprunteurs et qu'il ne tient pas à lui de les faire encore meilleures.

Ici on peut se demander si le jeu de la concurrence n'aurait pas pour résultat de faire abaisser ces conditions. Des Sociétés rivales ne rencontreraient certes pas de difficultés dans le manque d'affaires hypothécaires. Comme les besoins du pays sont, à cet égard, de plus en plus considérables, les Sociétés ayant à se procurer des ressources en très grande abondance pour les mettre à la disposition de la propriété foncière, seraient amenées, de la sorte, à élever le taux de leurs emprunts. Le public emprunteur paierait ainsi les frais de cette lutte par une majoration d'intérêt et les prêteurs eux-mêmes pourraient voir leurs capitaux engagés dans des affaires ne présentant pas toutes les garanties de sécurité nécessaires en ces sortes d'opérations.

En jetant un coup d'œil sur les conditions faites aux emprunteurs hypothécaires à l'étranger, on verra que le taux des prêts est généralement plus bas en France que dans les autres pays. Sans voir dans l'absence de concu-

rence la cause unique de ce fait, il est intéressant de le signaler dès maintenant.

Avant de déterminer ce que le Crédit Foncier a fait pour les propriétaires ruraux, il était bon de montrer que cet établissement n'était pas guidé par le seul souci d'enrichir ses actionnaires.



CHAPITRE IV

PRÊTS CONSENTIS À LA PROPRIÉTÉ RURALE PAR LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE DEPUIS L'ORIGINE JUSQU'EN 1913. — COMPARAISON AVEC LES PRÊTS CONSENTIS A LA PROPRIÉTÉ URBAINE.

D'après les statistiques annexées au compte rendu de l'exercice 1913, le Crédit Foncier de France avait prêté au 31 décembre de cette année 1.373.578.544 fr. 39 à la propriété rurale et 5.284.120.428 fr. 93 à la propriété urbaine.

Avant de comparer ces chiffres avec les valeurs respectives des propriétés rurale et urbaine, pour voir s'il est exact que celle-ci ait joui d'un traitement de faveur, il est intéressant de pouvoir suivre le développement de ces deux sortes de prêts depuis la fondation du Crédit Foncier.

Le tableau suivant divisé en deux parties, comprenant chacune une égale période de trente années, fait ressortir le nombre et le montant des prêts réalisés au cours des différents exercices pour l'une et l'autre de ces deux catégories. Les chiffres de 1913, soixante et unième et dernier exercice normal avant la guerre, ont été mis à part.

TABLEAU des sommes prêtées par le Crédit Foncier de France à la propriété

Propriétés urbaines			Propriétés rurales		
Années	Nombre	Sommes		Nombre	Sommes
1853	249	20.614.100		50	4.807.500
1854	219	17.488.000		191	7.675.600
1855	165	6.482.550		108	5.760.000
1856	93	2.264.200		148	5.999.800
1857	69	5.357.500		41	2.509.280
1858	193	25.321.500		33	4.699.700
1859	276	22.276.200		68	4.011.100
1860	571	37.548.500		123	9.124.600
1861	953	72.147.884		191	14.009.450
1862	1.289	68.457.200		290	16.115.500
1863	1.321	87.356.600		319	20.207.700
1864	1.265	60.376.200		346	14.333.300
1865	1.369	81.190.751	20	327	16.069.600
1866	1.354	96.719.700		366	15.906.543
1867	1.270	64.072.439		452	18.335.500
1868	1.177	71.265.800		537	17.534.750
1869	1.356	80.601.500		454	12.332.390
1870	923	42.250.074	55	302	9.507.450
1871	371	18.886.600		98	4.059.622
1872	996	39.012.842	60	160	6.439.400
1873	396	11.142.649	90	62	2.177.330
1874	495	18.928.564	23	64	13.645.400
1875	733	39.179.499	43	106	6.974.400
1876	759	39.491.038		131	6.477.770
1877	788	37.756.600		122	5.647.900
1878	950	52.625.713	64	239	10.413.700
1879	922	47.607.244	65	204	4.723.600
1880	2.603	182.866.884	74	1.057	36.101.416
1881	3.578	201.520.688	32	2.319	77.028.790
1882	4.689	257.248.482	01	2.709	72.964.732
Totaux à reporter	31.392	1.808.087.506	27	11.617	445.587.824

En 1913 : 7.161 prêts pour 241.605.373 fr. 04 sur propriétés urbaines

urbaine et à la propriété rurale depuis l'origine jusqu'en 1912

Propriétés urbaines			Propriétés rurales			
Années	Nombre	Sommes		Nombre	Sommes	
1883	4.434	198.748.964	10	1.959	55.743.632	
1884	3.762	191.243.255	91	1.208	29.835.355	
1885	2.931	117.043.590	79	1.341	29.920.767	30
1886	3.128	142.636.866	50	1.194	26.172.734	
1887	2.341	81.930.592	56	1.355	33.393.212	26
1888	2.807	85.733.423	42	1.286	25.929.550	12
1889	2.357	75.925.141	79	1.158	26.123.167	
1890	1.882	60.754.723	94	1.043	21.986.075	
1891	2.177	94.673.642	07	1.128	28.539.309	67
1892	2.494	95.960.803	34	1.286	29.438.385	80
1893	2.279	92.908.153	15	1.218	27.407.550	86
1894	2.328	70.587.549	17	1.182	27.755.950	
1895	2.492	71.317.201	53	985	19.790.536	
1896	3.069	93.603.832	66	1.050	27.130.099	99
1897	3.179	93.877.256	83	1.133	31.774.962	25
1898	3.510	99.493.558	28	1.296	25.205.665	70
1899	3.723	108.856.442		1.720	35.084.727	82
1900	3.536	107.812.650	54	1.447	28.243.200	
1901	3.231	105.727.722	37	1.439	35.143.650	
1902	3.234	98.693.936	66	1.118	28.623.664	35
1903	2.790	93.034.348	82	1.015	23.653.175	
1904	2.961	93.298.341	97	1.091	24.357.077	37
1905	3.030	86.503.715	75	1.027	20.603.300	
1906	3.107	102.013.840	32	1.214	28.939.791	80
1907	3.133	118.863.087	49	1.386	31.420.108	64
1908	3.131	99.842.857	27	947	20.430.299	20
1909	3.137	97.922.813	47	1.157	21.709.161	71
1910	4.883	111.183.480	39	1.712	31.728.076	40
1911	5.518	150.037.047	73	1.856	36.868.951	
1912	5.797	194.168.708	80	2.411	41.123.100	
	96.381	3.234.427.549	62	39.362	874.075.236	24
Report	31.392	1.808.087.506	27	11.617	445.587.824	97
Totaux	127.773	5.042.515.055	89	50.979	1.319.662.061	21

et 2.344 prêts pour 53.915.483 fr. 18 sur propriétés rurales.

Ainsi le Crédit Foncier a fait à la propriété rurale, pendant les trente premières années de son existence, 11.617 prêts pour 445.587.884 fr. 97. Les exercices 1881 et 1882 figurent à eux seuls pour 150 millions dans ce total de 445 millions. Pendant les trente années suivantes le nombre de prêts s'est élevé à 39.362 et leur montant à 874.075.236 fr. 24. Pour une période d'une égale durée, l'importance des capitaux prêtés se trouve donc être environ deux fois plus forte et les prêts sont presque quatre fois plus nombreux.

En même temps que l'augmentation des sommes avancées à l'agriculture, se manifeste une répartition plus favorable aux petits propriétaires. Si l'on considère l'importance moyenne des prêts ruraux pendant ces dernières années, on a, par exemple, les chiffres de 23.000 en 1903, 24.000 en 1906, 18.700 en 1909, 17.000 en 1912 et 23.000 en 1913. Cette moyenne est sensiblement plus élevée pour les trois plus importants exercices de la première période de trente ans. Elle ressort à 34.000 pour 1880, 33.200 pour 1881 et 26.900 pour 1882. Malgré cela, il faut remarquer que cette époque a été la plus généreuse envers la propriété rurale.

L'emprunt de 1879 avait permis un abaissement très sensible du taux des prêts et on s'était empressé d'en faire profiter l'agriculture. Elle reçoit 77 millions en 1881, 73 millions en 1882 et 55 millions en 1883. Ces chiffres n'ont jamais été atteints depuis. En 1884, les prêts ruraux tombent brusquement à 29 millions et restent aux

environs de 30 millions jusqu'en 1911. Ils montent à 41 millions en 1912 et l'exercice 1913, qui accuse 53 millions 900, vient comme chiffre global des prêts urbains et ruraux aussitôt après l'exercice 1882 avec 295 millions contre 330.

On verra par la suite pour quelles raisons l'heureuse période de prêts ruraux, qui suivit l'emprunt de 1879, fut de courte durée, soit que la réalisation de ces prêts ait été ralentie par le relèvement du taux de l'argent, soit que le Crédit Foncier ait été obligé, sous l'influence des crises agricoles, de montrer plus de prudence dans l'évaluation des gages.

Pour le moment il importe de déterminer si les capitaux ont été avancés aux propriétés urbaine et rurale proportionnellement à leurs valeurs respectives. Il est difficile de donner une évaluation exacte de la fortune immobilière française à cause des variations qu'elle subit. Dans son rapport au Congrès international de la propriété foncière de 1900, M. Léon Salefranque, d'après les indications fournies par l'enquête de l'enregistrement en 1898, donne le chiffre de 107 milliards 247 millions 4 qui se répartit en 56.248.100.000 pour la propriété rurale et en 50.999.300.000 pour la propriété urbaine.

M. Michel (1) en 1908 fait l'évaluation suivante :

Propriété rurale	57.874.500.000
Propriété bâtie.....	56.847.500.000
	114.722.000.000

(1) Michel (Edmond). Etudes statistiques, *La Propriété*.

Nombre d'économistes ont estimé à 130 milliards l'ensemble de la fortune immobilière de la France et attribué une part égale de 65 milliards à la propriété bâtie et à la propriété rurale. Le ministère des Finances a publié en 1913 une nouvelle évaluation effectuée de 1908 à 1911. Les résultats généraux de ce travail accusent une valeur vénale de 64 milliards 728 pour les propriétés bâties, et de 62 milliards 793 pour la propriété rurale. Si l'on reconnaît avec beaucoup de publicistes que la valeur de la propriété bâtie s'est accrue environ de 20 0/0 pendant les quinze ans qui ont suivi l'enquête de 1898, on peut admettre que de 56 milliards elle est passée à 65 milliards en 1913.

La fortune agricole, au contraire, a plutôt subi une dépréciation. Les chiffres donnés plus haut sont déjà bien loin de l'estimation de 92 milliards fixée en 1879 ; ils oscillent autour de 60 milliards et si l'on veut bien s'arrêter au chiffre donné par M. Caziot (1), dans son étude très intéressante et très documentée sur les variations de la valeur de la propriété rurale, celle-ci ne dépassait pas 55 milliards au commencement de 1914.

En regard de ces deux chiffres de 65 et de 55 milliards, si l'on place le montant des prêts réalisés par le Crédit Foncier pour chaque catégorie, c'est-à-dire 5 milliards 284 et 1 milliard 373, on constate que la valeur vénale des biens ruraux est, vis-à-vis de celle des biens urbains, dans

(1) M. Caziot, *La valeur de la terre en France* (1914).

la proportion de 11 à 13, tandis que les prêts correspondants donnent environ la relation de 1 à 4.

Aussi bien, M. Dop (1), dans sa thèse sur un projet de Banque Centrale de Crédit agricole, remarque-t-il que le Crédit Foncier emploie « 79 0/0 de ses capitaux en placement sur immeubles urbains et seulement 21 0/0 en prêts ruraux ». Il ajoute : « Les chiffres ont leur éloquence et il nous serait impossible d'exprimer de façon plus saisissante l'impuissance, pour ne pas dire le parti pris, où se trouve le Crédit Foncier de venir en aide à l'agriculture ». « Guidé par un intérêt purement spéculatif, le Crédit Foncier a négligé volontairement le prêt rural pour se restreindre au seul prêt urbain. » M. Dop rappelle les paroles que M. Viger, ministre de l'Agriculture, prononçait au Sénat le 21 mai 1894 : « C'est par une application du décret du 28 mars 1852 que le Crédit Foncier a été créé. Vous savez quels ont été, au point de vue agricole, les résultats du Crédit Foncier. Le prêt hypothécaire a été rendu de plus en plus difficile pour nos paysans, pour nos petits cultivateurs, et, en réalité, le Crédit Foncier a été plutôt un crédit immobilier urbain qu'un crédit immobilier rural ».

Un moyen de diminuer, dès maintenant, la portée de ces reproches, c'est de considérer, d'une part, la fortune immobilière du département de la Seine ainsi que les prêts dont cette région a bénéficié et de comparer, d'autre part,

(1) Louis Dop, *La Banque Centrale de Crédit agricole. Le rôle du Crédit Foncier* (1910).

les chiffres des prêts ruraux et urbains de province avec les valeurs respectives de ces biens.

Dans le total de 56 milliards donné par M. Salefranque en 1900, la propriété urbaine de la Seine figure pour 19 milliards 543, de sorte qu'en tenant compte de l'accroissement de 20 0/0 dont a profité la propriété bâtie depuis cette époque, une estimation de 42 milliards pour la province et de 23 milliards pour la Seine sera assez près de la vérité.

Dans son ensemble, c'est-à-dire biens urbains et biens ruraux réunis, la fortune immobilière de la province accuserait un total de 97 milliards, dans lequel la propriété urbaine entrerait pour 42 milliards, soit 43,3 0/0 et la propriété rurale pour 55 milliards, soit 56,7 0/0.

Le domaine rural de la Seine (1) est tellement réduit qu'on peut se dispenser d'en faire état. La même remarque s'applique aux prêts qui peuvent s'y rattacher, car il est bien certain que les 3 milliards 852 (2) de prêts consentis dans ce département depuis l'origine du Crédit Foncier sont, à part quelques centaines de mille francs, des prêts urbains.

Pour obtenir le chiffre des prêts urbains de province, il suffit de défalquer 3.852.437.805.86 de 5.284.120.428.93,

(1) La propriété urbaine de la Seine représentait en 1900, d'après M. Salefranque, 97,61 0/0 de la propriété immobilière de ce département. La propriété rurale ressortait donc à 2,39 0/0 ce qui fait moins de 500 millions.

(2) Chiffre fourni par les annexes au compte rendu du Crédit Foncier pour l'exercice 1913.

ce qui donne 1.431.683.123.07. En opérant ainsi, on voit que la propriété rurale et la propriété urbaine ont eu sensiblement le même traitement en province, l'une ayant reçu 1.373.578.544 et l'autre 1.431.683.123.

Sans doute, les biens ruraux se trouvent encore un peu défavorisés, puisque, proportionnellement à leur valeur, ils auraient dû recevoir 56,7 0/0 au lieu de 50 0/0, mais il n'en est pas moins vrai que cette façon de rapprocher les chiffres ne fait plus apparaître qu'un écart de 13,4 0/0 au lieu de 58 0/0.

Si les propriétaires de la Seine ont pu emprunter 3 milliards 852, c'est, il est vrai, parce que leurs immeubles représentent une valeur considérable, mais c'est surtout parce qu'ils comprennent mieux les avantages du Crédit Foncier. Il n'est d'ailleurs pas d'idée plus fausse que celle qui représenterait les prêts urbains et les prêts ruraux comme des opérations hostiles, qui peuvent s'exclure et même se nuire. Le gouverneur le faisait déjà remarquer à l'assemblée extraordinaire des actionnaires le 1^{er} septembre 1869. Ses observations à ce sujet ont conservé toute leur vérité : « Ce qui est vrai, disait-il, c'est que ces opérations s'aident et se corroborent réciproquement, qu'elles se prêtent un appui mutuel et indispensable et que leur féconde alliance est la véritable base de notre institution. Chaque prêt réalisé est pour nous un point de départ et un moyen pour la réalisation de prêts nouveaux, et si nous avons fait des prêts considérables à la propriété bâtie, nous puisons dans cette masse accu-

mulée d'opérations plus de puissance et plus de force pour fournir à la propriété rurale, petite ou grande, tous les capitaux qu'elle nous demandera. Il ne faut pas parler du Crédit Foncier comme d'un prêteur ordinaire qui ne disposerait que d'une quantité limitée de capitaux, de telle sorte qu'il devrait, à raison de la forte part faite à l'un de ses clients, restreindre ses prêts à l'égard d'un autre. Ce n'est ni avec son capital, ni avec ses réserves que prête le Crédit Foncier. Il prête à l'aide d'émission d'obligations, pour lesquelles s'ouvre devant lui, depuis longtemps, un marché presque indéfini et dont l'étendue sans cesse croissante lui permet d'accueillir également toutes les demandes ».

Le Crédit Foncier est loin d'avoir terminé la tâche qui lui a été assignée. Au gré de certains, il devait opérer le dégrèvement du sol dans un délai de quarante ans. En réalité le chiffre des prêts hypothécaires en cours est de 2 milliards 800 millions et représente le cinquième du montant de la dette hypothécaire généralement estimée à 15 milliards.

Si l'on admet, d'une part, avec M. Henri Lamane (1), que la dette hypothécaire ne frappe que 10 0/0 des biens ruraux, on a pour la propriété non bâtie un endettement de 5 à 6 milliards et, d'autre part, en se basant sur ce fait que les prêts ruraux ont été consentis dans la proportion de 1 à 4, si on évalue ceux qui restent en cours à

(1) *Journal de la Société de statistique de Paris*, 1895.

700 millions, il ressort que le Crédit Foncier détient le huitième des créances hypothécaires rurales.

Tels sont les résultats obtenus pendant soixante et un ans d'existence. Après une assez longue période de formation, une activité soudaine a entraîné des déboires, comme on le verra plus loin, mais ces épreuves ont montré au Crédit Foncier les voies dans lesquelles il ne devait pas s'engager. Actuellement cet établissement est arrivé à maturité, avec un organisme robuste et absolument sain dont la puissance d'absorption ira sans cesse en augmentant.

Tant que la Société aura la possibilité de s'approvisionner en capitaux à des conditions modérées, elle a tout intérêt à satisfaire les demandes de la propriété rurale aussi bien que celles de la propriété urbaine. De 31 millions en 1910, les prêts consentis à l'agriculture passent à 36 millions en 1911, 41 en 1912 et atteignent près de 54 millions pendant l'exercice 1913.

En vue de faciliter le crédit auquel les propriétaires peuvent prétendre avec les garanties qu'offre la valeur de leurs immeubles, le Crédit Foncier a institué en 1913 un nouveau genre d'avances sous le nom d'ouvertures de crédit hypothécaire avec compte-courant. Ce mode de prêts a été mis en usage trop récemment pour avoir déjà produit des résultats appréciables, mais il est intéressant d'en indiquer le fonctionnement.

« Le propriétaire d'immeubles auquel une ouverture de crédit a été consentie par le Crédit Foncier obtient, dès

l'ouverture de son compte, le versement de tout ou partie du crédit. Ensuite, il a le droit de réduire ou d'éteindre les découverts, et après les avoir réduits ou éteints, de réclamer de nouveaux versements, de sorte que les capitaux peuvent être remboursés et repris successivement pendant toute la durée du crédit. L'accrédité a la faculté de déposer à son compte des sommes supérieures au découvert et de le rendre ainsi créditeur. L'opération consiste, en quelque sorte, en des emprunts successifs de durée variable, chaque emprunt pouvant être inférieur ou égal au montant du crédit disponible : ces emprunts sont aussi peu onéreux que possible, car un seul acte authentique d'obligation suffit pour tous, et les intérêts dus sont calculés sur les capitaux prélevés, et seulement pour le temps pendant lequel il en a été fait usage. » L'intérêt est égal à celui des prêts hypothécaires du Crédit Foncier majoré de 0,30 0/0. Il suit les mêmes variations que le taux de ces prêts, pendant le cours du crédit. Pour les garanties hypothécaires, ces ouvertures de crédit suivent les mêmes règles que les prêts ordinaires. La dette contractée est éteinte partiellement ou intégralement, sans que le compte soit fermé. De la sorte, les propriétaires peuvent se créer une source de disponibilités où ils ont la faculté de puiser à leur convenance, pour pratiquer des travaux d'amélioration, pour effectuer des achats avantageux ou pour parer à une mauvaise récolte.

En raison des grands services rendus au commerce

par les comptes d'avances sur titres, on est en droit d'espérer que la propriété immobilière saura profiter largement des facilités analogues que présentent les ouvertures de crédit hypothécaires.

Au rang des avances faites par le Crédit Foncier à l'agriculture, il convient de faire figurer les prêts consentis pour travaux de drainage. Il est vrai que le montant des prêts de cette nature a été insignifiant et a été loin d'atteindre la somme de cent millions qui devait être affectée à cette opération d'après la loi du 28 mai 1858. C'est à la suite d'un premier échec de l'Etat pour tenir les engagements qu'il avait pris par la loi du 17 juillet 1856 que cette mission fut attribuée au Crédit Foncier. Celui-ci ne fut pas plus heureux et il sera intéressant de rechercher plus loin les causes de l'inefficacité des dispositions qui furent prises alors et de voir ce qui a été fait depuis dans le même ordre d'idées.

A signaler enfin une autre catégorie d'opérations du Crédit Foncier de nature à venir en aide à l'agriculture : ce sont les prêts aux syndicats agricoles et aux communes rurales, mais les documents publiés ne permettent pas de déterminer l'importance de ces prêts qui sont englobés dans la masse des prêts communaux.

Après avoir fait le compte des avances consenties par le Crédit Foncier à la propriété rurale, il paraîtra logique d'en déterminer les conditions.

CHAPITRE V

LE TAUX DES PRÊTS. — L'AMORTISSEMENT

S'il importe de mettre avec abondance les capitaux à la disposition de la propriété rurale, il est de toute nécessité de les lui fournir à des conditions susceptibles de diminuer ses charges.

On sait que les prêts entre particuliers présentent bien des imperfections et qu'ils sont loin de convenir à la nature même des revenus du sol et de l'entreprise agricole. En général, ils stipulent des intérêts assez élevés et ils sont contractés pour des périodes de temps qui ne dépassent pas cinq ou six ans. Le prêteur ordinaire est, le plus souvent, incapable de se rendre compte des garanties qui lui sont offertes et il ne consent à engager ses capitaux que grâce à l'appât d'un placement avantageux. De plus, il préfère des délais assez courts de manière à conserver la possibilité de profiter des circonstances plus favorables. Il répugne absolument au système de l'amortissement qui l'entraînerait à dépenser les portions de ca-

pital qui lui seraient versées en même temps que l'intérêt.

Le rôle de l'intermédiaire est de faire disparaître ces inconvénients. Mais avant de juger la façon dont le Crédit Foncier s'est efforcé de procurer à la propriété rurale le bon marché des capitaux et le bénéfice du long terme avec amortissement, il convient de se demander comment la Société obtient les ressources dont elle a besoin pour remplir cette mission.

Avant d'être prêteur, le Crédit Foncier est emprunteur et, comme tel, obligé de se conformer aux conditions générales du marché de l'argent. Il ne peut donc fournir le crédit qu'au taux le plus bas que les circonstances économiques lui permettent. Depuis sa fondation, il a traversé des périodes de hausse et de baisse qui ont eu leur répercussion sur le prix de revient de ses obligations.

A la cote de la Bourse figurent différents types de foncières désignées par leur année d'émission ; tous les emprunts du Crédit Foncier ne s'y trouvent pas, car plusieurs d'entre eux ont déjà été intégralement remboursés. Ceux qui sont encore en circulation présentent des particularités qu'il est inutile de passer en revue ici et que l'on trouve en détail dans tous les annuaires financiers. Qu'il suffise de constater que ces titres sont, sans contredit, classés parmi les valeurs de premier ordre et qu'ils inspirent la plus grande confiance aux capitalistes.

L'ensemble des obligations foncières représente une valeur nominale qui dépasse 3 milliards et il existe, en

outre, pour plus de deux milliards d'obligations communales. Ces chiffres perdent de leur importance auprès de ceux qui ont été atteints par les emprunts d'Etat nécessités par la guerre. Mais il faut remarquer que les titres du Crédit Foncier ont été lancés sur le marché en concurrence avec beaucoup d'autres offrant, sinon des garanties aussi sérieuses, du moins des taux de placement souvent bien supérieurs.

Le besoin de ressources nouvelles provoqué par la continuation et le développement des affaires de la Société s'est produit parfois à des moments difficiles. Lorsqu'on a préféré, pour ne pas dépasser un certain taux d'intérêt, consentir un sacrifice sous la forme d'une forte prime de remboursement, on a eu recours à un procédé qui s'est révélé comme très dangereux. En effet, dès que l'intérêt de l'argent vient à baisser, de nombreux remboursements anticipés se produisent et les capitaux ainsi recouvrés ne peuvent plus être employés dans les conditions prévues pour assurer un amortissement calculé pour de nombreuses années.

Les erreurs commises ont été un précieux enseignement, elles ont fait ressortir l'importance qu'il y a à n'emprunter que très peu au-dessous du pair et à ne ménager qu'une légère plus-value. Les obligations ainsi émises atteignent plus facilement et parfois même dépassent le pair, ce qui laisse toute liberté de faire des conversions et d'adapter les charges des emprunts au rendement des prêts.

Si l'obligation reste très éloignée du pair, le Crédit Foncier n'en est plus le maître. Pour parer aux dangers provenant de l'importance des primes à amortir et de la fréquence des remboursements anticipés de prêts, le Crédit Foncier a été obligé de constituer des réserves spéciales.

Maintenant, on doit reconnaître que les taux d'intérêts et les prix d'émission pratiqués depuis plusieurs années ont été aussi ingénieusement combinés que possible et qu'ils ont été calculés exactement en rapport avec le mouvement économique et même avec les prévisions de remboursements anticipés des prêts hypothécaires.

Aussi bien, la Société use-t-elle de son autorisation d'émettre des obligations à lots pour ne consentir qu'un intérêt relativement peu élevé, grâce à l'attrait de primes très importantes attribuées à quelques heureux gagnants. De plus, à la faveur d'un système de versements échelonnés pour la libération des titres, le pouvoir de souscrire est étendu à la petite épargne qui trouve difficilement un meilleur emploi pour des capitaux en formation.

Quoiqu'il en soit, la recherche des capitaux n'est pas toujours une entreprise aisée, surtout si l'on s'attache à les obtenir au meilleur compte possible. Le Crédit Foncier chargé de procurer le crédit à la propriété immobilière n'a pas la faculté de procéder comme une banque de dépôts ou comme une banque d'émission, car il est forcé d'immobiliser ses ressources dans des opérations à long terme.

Les banques de dépôts n'ont qu'un faible intérêt à verser à leurs titulaires de comptes courants, et tous les capitaux acquis ainsi à bon marché vont au commerce ou à l'industrie, parce qu'ils trouvent un emploi très rémunérateur dans la prise en charge de valeurs facilement réalisables.

La Banque de France est placée dans une situation encore beaucoup plus favorable, puisqu'en émettant ses billets, elle fait de véritables emprunts sans intérêts et qu'elle accorde son crédit moyennant intérêt à ceux qui lui escomptent des effets de commerce. Sans doute, elle n'est pas libre de prêter toujours à un taux très bas. Les conditions de l'escompte et des avances sur titres suivent les mouvements de hausse et de baisse provoqués par les circonstances économiques, afin de protéger l'encaisse métallique et de maintenir la circulation fiduciaire dans de sages limites. Lorsque la Banque élève le taux de son escompte et de ses avances, c'est tout bénéfice pour elle, étant donné que le crédit ne lui coûte rien ; aussi est-ce pendant les périodes les plus difficiles que se manifeste sa plus grande prospérité et qu'elle distribue les plus beaux dividendes à ses actionnaires. La Banque n'a aucun empêchement à revenir à un taux très modéré, aussitôt que la situation du marché de l'argent le permet. Cette souplesse, qui existe dans le mécanisme du crédit accordé au commerce et à l'industrie, est difficile à introduire dans le fonctionnement du crédit immobilier.

Les contrats de prêts hypothécaires, établis pour une

longue période, stipulent un intérêt immuable en principe. De la sorte, l'emprunteur a la certitude que ses charges ne seront pas augmentées, même en période de hausse du loyer de l'argent, mais comme il a toujours le droit de rembourser par anticipation, il conserve l'espoir de profiter de la baisse pour remplacer sa première dette par une autre moins onéreuse. La fréquence des remboursements anticipés est susceptible d'amener le Crédit Foncier à réduire son taux d'intérêt, mais il ne le fait sans perte pour lui, que si il a su se ménager la possibilité d'une conversion de ses obligations.

Ainsi, tandis que les emprunteurs n'ont rien à craindre des circonstances économiques capables seulement d'améliorer leur situation, la Société a l'impérieux devoir de se mettre en garde contre certaines éventualités.

L'art des financiers est de concilier les exigences des capitalistes avec les besoins et les garanties de ceux qui recherchent du crédit. Il serait certes très désirable que les conditions des prêts hypothécaires à la propriété rurale soient déterminées de cette façon simple : l'agriculture ayant un taux de capitalisation de 3,75 0/0, par exemple, le taux des prêts qui lui seront consentis ne dépassera pas 3,75 0/0. Malheureusement, le Crédit Foncier n'a pas eu les moyens de procéder ainsi.

Au début de l'institution, grâce à une subvention accordée par l'Etat, la Compagnie devait prêter 200 millions moyennant une annuité de 5 0/0 comprenant l'intérêt, les

frais d'administration et l'amortissement de la créance en 50 années.

Intérêt.....	3,70
Amortissement.....	0,70 4332
Frais d'Administration.....	0,59 5668
	5,00 0000

Cette annuité imposait à l'emprunteur en cas de remboursement anticipé une prime qui pouvait s'élever jusqu'à 20 0/0.

Pour se dispenser du paiement de cette prime, l'emprunteur avait le choix d'une autre annuité à 5 fr. 45.

Intérêt.....	4,25
Amortissement.....	0,59 122
Frais d'Administration.....	0,60
	5,44 122

Dès décembre 1853, le gouverneur fait remarquer que le taux de l'intérêt ne saurait demeurer permanent quand les circonstances du marché se modifient. L'annuité est portée à 5,65.

Intérêt.....	4,51
Amortissement.....	0,54 3414
Frais d'Administration.....	0,59 6586
	5,65 0000

Dans l'intervalle qui sépare l'assemblée de 1853 de celle de 1854, toutes les valeurs ont subi une grande dépréciation, la rente 3 0/0 de 73 est tombée à 63 francs,

aussi à partir du 1^{er} avril 1854 le taux de l'annuité est-il porté à 5,95.

Intérêt.....	5
Amortissement	0,462376
Frais d'Administration.....	0,487624
	5,950000

En 1857, la Société obtient l'autorisation de prêter en obligations, ce qui facilite les opérations pendant une période de disette des capitaux. On emploie alors l'annuité de 5,65, mais en réalité, après la négociation des titres, l'emprunt revient environ à 6 fr. 42. Le prêt en obligations se pratique encore en 1858, mais l'emprunteur a le choix entre des obligations 4 0/0 à lots avec une annuité de 5,65 pour 50 années et des obligations 5 0/0 avec une annuité de 6,06 pour 50 ans également.

L'exercice de 1859 marque une baisse du taux d'intérêt par suite de l'élévation du cours des obligations et l'exercice 1860 voit les obligations 5 0/0 au pair, ce qui rend le prêt en obligations 5 0/0 équivalent à un prêt en argent. A cette même époque, les obligations 4 0/0 se négociaient autour du cours de 485 francs et l'annuité des prêts contractés au moyen de ces titres ne s'élevait pas au-dessus de 5,82 pour un amortissement en 50 ans.

En 1864 de grands besoins commerciaux ont élevé le prix des capitaux disponibles et le taux moyen de l'intérêt des escomptes à la Banque de France a été de 6,50, aussi le Crédit Foncier s'est vu obligé de ralentir ses

prêts, car les capitaux disposés à choisir un placement solide, mais dont la rémunération ne dépasse pas 5 0/0, sont en nombre limité dans une telle période.

L'assemblée extraordinaire réunie en 1869 pour l'augmentation du capital admet une diminution de la commission annuelle pour frais d'administration en faveur de la propriété rurale (0,05 pour le premier tiers de la durée du prêt, 0,10 pour la deuxième et 0,15 pour le dernier). Un retour au prêt en argent avait été fait en juillet 1869, mais les événements de 1870 forcèrent le Crédit Foncier à reprendre les prêts en obligations.

En 1877, le nouveau gouverneur s'apprêtait à faire une conversion en profitant du bas prix des capitaux, lorsque des complications extérieures vinrent arrêter les négociations entamées avec le Ministre des Finances. C'est au milieu de cette même année que le Crédit Foncier, cédant au désir des emprunteurs qui préféreraient les prêts en numéraire au lieu des prêts en obligations, revint à ce premier mode.

De 1859 à 1879 le taux des prêts est de 5 0/0 plus 0,60 pour frais d'administration, mais il faut tenir compte en plus de la perte subie par les emprunteurs dans la négociation des obligations qui s'est élevée :

en 1871 à 5 et 8 0/0	en 1874 à 15-14-12 et 9 0/0
en 1872 à 11 et 15 0/0	en 1875 à 7-6-5 et 4 0/0
en 1873 à 15 0/0	en 1876 à 3 et 2 0/0

dans les premiers mois de 1877, cette perte s'élevait encore à 2 et 3 0/0. Pendant l'accomplissement des for-

malités hypothécaires, entre la signature et l'acte conditionnel et la réalisation du prêt, une incertitude pesait sur les conditions auxquelles l'emprunt pouvait être contracté, par suite du changement qui pouvait se produire dans les cours des obligations.

La prospérité générale se manifeste au Crédit Foncier dans le courant de 1879 par des remboursements anticipés très nombreux. C'est alors que la Société réalise la conversion de ses anciens emprunts, abaisse en même temps le taux de ses prêts à 4,45 0/0 et fait disparaître la commission de 0,60 0/0 perçue en sus du taux d'intérêt pour frais d'administration. Tous les prêts consentis depuis l'origine bénéficient de cette réduction d'intérêt à 4,45 0/0. La moyenne du taux d'intérêt à payer par le Crédit Foncier à ses obligataires devant se trouver ramenée à 3,85 et le taux des prêts étant de 4,45, la commission pour frais d'administration fut constituée désormais par une différence d'intérêts (1). Les emprunteurs anciens bénéficièrent ainsi d'une réduction de plus de 1 0/0, ce qui représentait pour un capital de 800 millions une économie annuelle de 8 millions au profit de la propriété foncière.

Aussi, dans le compte rendu de l'exercice 1880, le gouverneur signale que, grâce à la réduction d'intérêt, la

(1) La commission de 0,60 pour frais d'administration ajoutée au taux d'intérêt était jusqu'alors une commission fixe, c'est-à-dire qu'après avoir été calculée sur le montant du prêt, elle restait la même pendant toute sa durée. En percevant la commission par une différence d'intérêt la Société ne prélevait plus de commission que proportionnellement au capital restant dû.

propriété rurale, hors d'état jusqu'alors de s'adresser d'une manière utile et féconde au Crédit Foncier, a multiplié ses demandes dans une proportion considérable. C'est une période de grande activité pour la Société. Celle-ci profitant de la possibilité d'offrir le crédit à bon compte, place des représentants dans tous les départements afin de vulgariser le mécanisme de ses prêts.

Malheureusement, les bonnes dispositions du marché des capitaux sont de courte durée. Le resserrement monétaire qui se fait déjà sentir et l'absorption rapide des 900 millions procurés par l'emprunt de 1879 mettent le Crédit Foncier dans la nécessité d'élever le taux des prêts à 4,90 à partir du 1^{er} janvier 1882, à la suite d'un emprunt à 4 0/0. Malgré cela, l'accroissement des opérations continue durant cette année-là, si bien que le besoin de ressources nouvelles se fait sentir en 1883. Un emprunt est contracté à des conditions très onéreuses, car la situation des affaires en général n'est pas brillante et le prix de l'argent a beaucoup monté. Le taux des prêts s'en ressent et passe de 4,90 à 5,30. Il se produit alors un ralentissement dans la marche ascendante des prêts hypothécaires, d'autant plus que la valeur de la propriété immobilière ayant subi une certaine dépréciation, l'évaluation des gages est faite avec beaucoup plus de prudence.

L'émission du 9 avril 1885 couverte plus de trois fois, malgré des circonstances extrêmement défavorables, permet d'abaisser le taux des prêts de 5,30 à 4,85. La tendance vers le bon marché du crédit s'accroît avant que

les fonds de cet emprunt ne soient complètement employés, c'est pourquoi en 1890 la Société, renonçant à la presque totalité de son bénéfice sur les 100 millions encore disponibles, fixe à 4,50 le taux des prêts hypothécaires.

En avril 1895, un emprunt en obligations 2,80 0/0 à lots à 490 francs obtient un vif succès auprès du public et laisse la possibilité d'une nouvelle diminution du taux des prêts qui ne sera plus que de 4 0/0 à partir du 1^{er} mai.

De 1894 à 1898 on traverse la période de grande abondance des capitaux et de faible taux de rendement, pendant laquelle les cours des obligations se raffermissent sans interruption. Très favorable pour les besoins du moment, cette phase de pléthore monétaire a nécessairement une répercussion sur les opérations anciennes du Crédit Foncier. De nombreux remboursements anticipés se produisent et notamment, en 1895, ils dépassent de plus de 40 millions les prêts fonciers nouveaux. L'argent qui rentre ainsi ne trouve plus un emploi suffisamment rémunérateur pour assurer les charges des emprunts d'origine. Les nouvelles exigences du crédit public imposent à la Société le devoir de rechercher les moyens de réduire les intérêts à payer sur ses obligations. Dès juillet 1894, le Crédit Foncier éteint les foncières 4 0/0 émises en 1882 ; en décembre 1894, l'emprunt communal 1879 est presque entièrement converti : l'intérêt annuel est abaissé de 3 0/0 à 2,60 ; 200.000 obligations foncières 1877 sont appelées au remboursement au pair, en juillet 1895, et le solde de l'emprunt, en août 1896 ; juin 1897 voit la con-

version des dix dernières séries des communales 1879 et novembre 1897, la conversion de l'emprunt communal 1892. Puis, en juillet 1898, les porteurs d'obligations foncières 1885 sont invités à se faire rembourser ou bien à accepter une diminution du revenu de leurs titres.

Mais la reconstitution des primes de remboursement nécessite de longs délais pour plusieurs emprunts et rend leur conversion impossible, aussi la situation de la Société se trouve-t-elle, malgré tout, alourdie par les conséquences de la baisse du loyer de l'argent.

Il a fallu des efforts persévérants et une grande prudence pour franchir cette période qui n'avait certainement pas été prévue lors d'engagements antérieurs contractés en pleine prospérité.

Le taux des prêts reste à 4 0/0 jusqu'à la fin de 1899, époque d'un nouvel emprunt foncier de 80 millions à 3,75 0/0 et sans lots. Il est alors porté à 4,30 et s'y maintient, après une courte interruption en 1908, jusqu'en janvier 1913. Les ressources sont fournies par les emprunts fonciers de 1903 et de 1909, tous deux à 3 0/0 avec lots.

La tension de la politique internationale se manifeste dès la fin de 1912 et se traduit par un ralentissement de l'activité économique. Les capitaux disponibles montrent moins d'empressement à s'employer en des placements qui les immobilisent, cependant que l'excédent des prêts hypothécaires sur les obligations foncières conduit à une nouvelle émission. C'est pourquoi le Crédit Foncier est

contraint, d'une part, d'offrir aux souscripteurs du 3 1/2 et des lots très importants et, d'autre part, de porter le taux des prêts à 4,50 en janvier et à 4,65 en juillet. Les demandes des emprunteurs s'accroissent dans de telles proportions au cours de cet exercice qu'un appel au crédit devient encore nécessaire au mois de novembre. Les circonstances peu favorables dictent une opération relativement modeste portant sur 150 millions en obligations 4 0/0 au prix de 480 francs et sans lots. L'intérêt des prêts est alors élevé à 4,85 0/0.

Cet aperçu montre suffisamment que le Crédit Foncier n'est pas le maître des conditions qu'il offre aux propriétaires. Il s'efforce de trouver des capitaux au meilleur compte possible, mais il est obligé de satisfaire aux exigences des capitalistes avant de se conformer aux moyens des emprunteurs.

En résumé, on a vu que tous les prêts consentis avant 1880 ont été, à cette époque, ramenés à 4,45 0/0, taux qui a été maintenu jusqu'en 1881. En 1882, celui-ci est relevé à 4,90, puis demeure à 5,30 pendant les deux années suivantes. Depuis lors, il est toujours resté inférieur à 5 0/0 et pendant une longue période de dix-huit ans, de 1895 à la fin de 1912, il a été à 4 0/0 ou à 4,30 0/0. Ainsi, il est resté notablement au-dessous des 6 et 7 0/0 qui étaient couramment pratiqués avant la fondation du Crédit Foncier. La Société ne saurait donc mériter le reproche de ne pas avoir procuré le bon marché du crédit dans la mesure où les circonstances le lui permettaient.

En outre, l'influence de la nouvelle institution s'est fait sentir au delà de ses opérations propres ; les prêteurs ordinaires ont été contraints de mettre leurs prétentions en harmonie avec cette concurrence nouvelle et bien souvent le taux pratiqué par le Crédit Foncier sert de base pour les conventions entre particuliers.

Le taux des prêts n'est pas fixé arbitrairement, il suit celui des obligations et ne doit pas être supérieur de plus de 0,60 au taux de revient des obligations en émission. Cet écart représente la rémunération pour frais d'administration qui est ainsi perçue depuis 1880 (1). La différence apparente entre les deux taux est plus considérable, mais il ne faut pas oublier qu'indépendamment de l'intérêt et des lots afférents à un emprunt, il y a lieu de tenir compte des primes de remboursement et des frais d'émission de toute nature qui viennent en augmenter les charges. Tous ces éléments sont indispensables pour déterminer exactement le taux de revient d'un emprunt et seul, le Crédit Foncier les possède, de même que, seul, il est à même de fixer le nombre d'années qu'il convient de consacrer à la reconstitution des primes de remboursement des obligations. L'annuité nécessaire à cet amortissement varie évidemment suivant la période de temps choisie et il peut sembler prudent d'abrégier le délai maximum de trente ans. A cet égard le Crédit Foncier relève du ministre des Finances qui contrôle la régularité de ses opérations et est en droit d'exiger toutes les justifications utiles.

(1) Voir note page 49.

Le taux des prêts aux départements et aux communes est toujours moins élevé que le taux des prêts à la propriété foncière, parce que le Crédit Foncier se contente pour ceux-là d'une rétribution inférieure aux 0,60 alloués pour les frais d'administration des prêts hypothécaires (1). On a pu s'étonner de cette inégalité de traitement, si l'on ne s'est pas suffisamment arrêté aux différences qui marquent ces deux genres d'opération. Nul ne trouve extraordinaire que le commerçant en gros fasse pour une même marchandise des prix inférieurs à ceux du commerçant au détail, puisque ses frais généraux sont relativement moins élevés. Or, il apparaît que la moyenne des prêts consentis au 31 décembre 1913 ressort à environ 35.000 francs pour les prêts hypothécaires et à 92.000 fr. pour les prêts communaux. Pour ces derniers le recouvrement des annuités demanderait donc théoriquement un travail près de trois fois moindre, mais dans la pratique les prêts hypothécaires exigent des écritures de comptabilité et des opérations de caisse proportionnellement beaucoup plus nombreuses, en raison du mode de libération par acomptes qui est plus fréquent de la part des particuliers que de celle des personnes publiques.

(1) La loi du 6 juillet 1860 fixait à 0,45 0/0 la commission allouée au Crédit Foncier pour frais d'administration pour les prêts aux départements et aux communes. La fixité de cette commission a été supprimée en 1879 (voir note, page 49, même remarque que pour les prêts hypothécaires). Dans la pratique l'écart entre le taux de revient des obligations communales et celui d'un grand nombre de prêts communaux est bien inférieur à 0,45.

De plus, malgré la prudence qui préside aux évaluations d'immeubles, les prêts hypothécaires comportent certains risques et se soldent parfois par une perte pour la Société, tandis que les avances aux départements et aux communes sont toujours intégralement remboursées.

La commission de 0,60 0/0 allouée pour les prêts hypothécaires n'a rien d'exagéré et elle arrive bien juste à couvrir les frais généraux. Les gros dividendes distribués pendant la période de 1865 à 1869 provenaient d'opérations étrangères aux prêts.

En dehors de la commission prélevée par le Crédit Foncier pour frais d'administration, il est une autre charge qui pèse sur le taux des prêts et qu'il semble bien difficile de faire disparaître : c'est l'impôt sur les valeurs mobilières, qui n'épargne pas les obligations foncières et communales.

L'impôt sur les valeurs mobilières est, en effet, exclusivement supporté par les Sociétés émettrices. Il élève le taux de capitalisation de celui qui a recours à l'émission, mais n'influe pas sur celui du prêteur. Le souscripteur sait parfaitement distinguer le chiffre brut que porte le coupon de son obligation de la somme qu'il encaisse en réalité. S'il ne doit toucher que 6 fr. 50 au lieu de 7 fr. 50, il considérera, avec juste raison, que le placement qu'on lui offre ressort à 2 fr. 60 0/0 et non à 3 0/0. Cet impôt formidable qui atteint jusqu'à 13 ou 14 0/0 du montant des coupons vient donc augmenter le taux de revient des émissions, car, c'est en fonction du revenu net

qu'on établit la parité entre valeurs de même nature.

Pendant l'année 1913, le Crédit Foncier a retenu à ses obligataires pour les verser au Trésor, en chiffres ronds, 14 millions 430.000 francs, qui se décomposent en 5.430.000 francs d'impôt sur le revenu et 9 millions d'impôt de transmission. Si l'on ajoute 60.000 francs d'impôt sur primes et 1.130 000 francs d'impôt sur les lots on arrive au chiffre imposant de 15.600.000 francs. C'est une recette que le budget de l'Etat n'abandonnera pas, évidemment, à une époque où les besoins publics sont si considérables, mais il faut bien noter que sur les 3 francs (1) d'intérêt que le Crédit Foncier verse en moyenne pour 100 francs de capital des obligations en circulation, il y a 2 fr. 70 pour l'obligataire et 0 fr. 30 pour le Trésor (2).

Ainsi, du fait de l'Etat, le taux des prêts se trouve majoré par répercussion de ces 0 fr. 30. Les législateurs qui ont parfois fait grief au Crédit Foncier de son peu d'empressement à venir en aide à la propriété rurale n'ont peut-être pas toujours songé que des mesures fiscales tendaient à éloigner les conditions du Crédit Foncier de celles qui sont compatibles avec les revenus agricoles.

(1) En tenant compte des différents taux des obligations et du montant de chaque emprunt en circulation au 31 décembre 1913 (Annexe 3 du Rapport) on arrive à un chiffre d'intérêts de 162.576.181.90 pour un capital de 5.461.538.500.

(2) La loi des finances du 30 décembre 1916 a encore aggravé les charges des obligations foncières en portant de 4 à 5 0/0 l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières françaises et de 8 à 10 0/0 l'impôt sur les lots.

Les obligations foncières ne sont pourtant que la monnaie de créances hypothécaires et on peut considérer comme une anomalie qu'elles supportent des charges dont celles-ci ont été jusqu'à présent dispensées.

En plus du bon marché des capitaux le Crédit Foncier a reçu pour mission de procurer à la propriété immobilière le bénéfice du long terme et de l'amortissement. On a vu qu'au début de l'institution les prêts étaient généralement faits pour une durée de 50 ans, ce qui était déjà un très sérieux progrès sur les courts délais accordés par les particuliers. Mais la Société a admis, à partir de 1879, le prêt de 75 ans et, si elle se refuse à l'accorder pour certaines constructions n'offrant pas un caractère suffisant de solidité, elle consent volontiers la plus longue période de libération au profit de la terre, puisque celle-ci ne reconstitue que lentement les capitaux qui lui sont incorporés.

Le tableau suivant indique le montant des annuités calculées pour la durée d'un prêt de 30, 50 et 75 ans aux taux de 4, 4,30, 4,50, 4,85 et 5 0/0 pour un capital de 100 francs.

Taux	30 ans	50 ans	75 ans
4 %	5,753	4,640	4,216
4,30	5,964	4,881	4,484
4,50	6,107	5,045	4,665
4,85	6,360	5,335	4,987
5	6,470	5,462	5,126

On voit que, pour un prêt de 75 ans au taux de 4,85 0/0 l'intérêt et l'amortissement réunis forment une annuité qui ne dépasse pas 5 0/0. Le capital de la dette diminue suivant une progression lente au début et plus rapide à mesure que l'on approche du terme. L'annuité ayant été payée régulièrement, le prêt se trouve complètement éteint à l'échéance fixée. Le jeu de l'amortissement assure ainsi aux prêts à long terme de sérieux avantages sur tous les modes d'emprunt consentis par des particuliers.

Les emprunts amortissables contractés au Crédit Foncier sont les moins coûteux, et cela même en supposant un taux d'intérêt plus élevé que celui demandé par un capitaliste. La comparaison suivante le montre clairement :

Pour un emprunt de 10.000 fr. contracté pour une durée de 30 ans, l'emprunteur doit payer :

au taux de :	15 0/0	4 1/2 0/0	4 0/0	3 1/2 0/0
I. — A un particulier				
1° 30 années d'intérêt	15.000	13.500	12.000	10.500
2° le capital entier à son échéance.....	10.000	10.000	10.000	10.000
Total.....	25.000	23.500	22.000	20.500
II. — Au Crédit Foncier 30 annuités de 636,06 au taux de 4,85 0/0.....	19.082	19.082	19.082	19.082
Différence en faveur du prêt au Crédit Foncier.....	5.918	4.418	2.918	1.418

Il est à remarquer, en outre, que pour toute la durée d'un prêt au Crédit Foncier l'acte initial suffit, tandis qu'il n'en est pas de même pour les prêts entre particuliers, qui ne sont contractés que pour de courtes périodes. C'est là une économie très appréciable venant s'ajouter à celle non moins importante qui résulte de la dispense du renouvellement des inscriptions hypothécaires tous les dix ans.

Le Crédit Foncier s'est donc efforcé, autant qu'il lui était possible, de procurer à la propriété immobilière le bon marché des capitaux et, si l'on jette un regard sur le fonctionnement du Crédit Foncier dans les autres pays d'Europe, on verra que l'institution française est encore celle qui, le plus souvent, offre les conditions les moins onéreuses.

CHAPITRE VI

LE CRÉDIT FONCIER RURAL DANS LES AUTRES PAYS D'EUROPE ET NOTAMMENT EN ALLEMAGNE

L'étude du fonctionnement du Crédit Foncier dans un seul des pays d'Europe serait déjà matière à un travail considérable, aussi ce simple chapitre n'a-t-il pas la prétention d'entrer dans le détail des opérations des diverses institutions, mais seulement de rechercher dans un aperçu des plus importants établissements quelques éléments permettant, autant qu'il est possible, d'apprécier dans quelle mesure les facilités de crédit ont été offertes à la propriété rurale.

Comme le faisait remarquer M. Emmanuel Besson au Congrès international de la propriété foncière en 1900 : « En l'absence de statistiques fidèles et conçues suivant un plan uniforme..., nous sommes réduits pour chacun des différents pays à des vues trop générales et trop incomplètes pour autoriser autre chose que des conjectures ».

Le Crédit Foncier n'est pas établi partout d'une façon aussi simple qu'en France ; le plus souvent, au contraire, on rencontre simultanément les trois grandes formes d'institutions : 1° les institutions privilégiées, garanties par l'Etat ; 2° les institutions basées à la fois sur la coopération et la solidarité des membres ; 3° les Sociétés par actions.

Allemagne.

L'Allemagne est la terre d'élection des institutions de crédit foncier. Le premier établissement de crédit foncier rural y prit naissance dès 1770 sous la forme coopérative. Frédéric II soucieux, après la guerre de sept ans, de porter remède à la situation déplorable des campagnes allemandes, engagea d'abord les propriétaires nobles de Silésie à s'unir pour satisfaire leurs besoins de crédit au meilleur marché possible. La Landschaft écartait toute idée de bénéfices et se contentait de délivrer aux emprunteurs des pfandbriefe qu'ils remettaient à leurs prêteurs. Ceux-ci, très heureux des nouvelles garanties dont on entourait leurs créances, se montraient moins exigeants, ce qui permettait à l'association en 1774 de distribuer le crédit hypothécaire au taux de 5 1/2 0/0. Successivement le nouveau système de crédit fut introduit dans les autres provinces.

Au début les Landschaften furent réservées aux propriétaires nobles et ce n'est pas avant 1850 que les paysans

furent admis aux prêts de certaines associations. Dans plusieurs régions, ils furent obligés de se grouper et de fonder de nouvelles Sociétés de crédit. Jusqu'en 1870 les *Landschaften* n'ont rendu que peu de services à la propriété paysanne.

La crise agricole, qui se fit sentir à partir de 1880, entraîna des recherches en vue d'améliorations du crédit immobilier. Les réformes portèrent notamment sur le montant minimum des prêts et, en même temps, la limite de ceux-ci, par rapport à la valeur du gage, fut élevée de la moitié aux deux tiers. Puis, pour faciliter le placement des obligations des *Landschaften*, ces établissements se groupèrent sous la direction d'une *Central Landschaft*. Cette centralisation ne réussit qu'incomplètement.

Quoi qu'il en soit, le développement de ces associations de propriétaires fut considérable. La circulation des *pfandbriefe* a atteint un chiffre énorme et, suivant les statistiques du D^r Schulte, collaborateur du D^r Hecht, le montant des prêts s'élevait en 1909 à 3 milliards 309 millions de marks, soit 4 milliards 130 millions de francs.

Dans le centre et le nord-ouest de l'Allemagne, où les *Landschaften* n'ont pu pénétrer, les bienfaits du prêt à long terme et de l'amortissement ont été apportés aux petits propriétaires par les Banques d'Etat. Celles-ci ont utilisé les rouages administratifs fonctionnant sur leur territoire pour se mettre à la portée de tous. Elles sont nées pour la plupart dans le courant du xix^e siècle. Elles avaient en 1909 environ 974 millions de marks de prêts en cours,

prêts ruraux et prêts urbains. Au commencement de cette même année, la Banque foncière de la province rhénane accusait un chiffre de prêts de 455 millions de marks sur lesquels il faut compter 123 millions 400 de prêts ruraux. Etant donné cette proportion, on estimera donc très largement les prêts ruraux de l'ensemble des Banques d'Etat à 500 millions de marks sur les 971 millions de prêts en cours.

L'Allemagne possède, en plus des associations d'emprunteurs et des Banques d'Etat, des banques hypothécaires ou Sociétés par actions analogues au Crédit Foncier de France, si bien qu'on rencontre dans ce pays les trois types du crédit immobilier.

Lès premières banques hypothécaires ont fait leur apparition vers 1860 pour répondre au besoin de capitaux qui se faisait sentir par suite du grand développement industriel de l'époque. Leurs ressources ont été consacrées de préférence à la propriété urbaine, sans toutefois délaisser complètement la propriété rurale ; leur nombre dépasse la quarantaine. D'après la statistique tirée de l'officiel *Statistisches Jahrbuch für Deutsches Reich*, édition de 1908, les prêts s'élevaient, à la fin de 1907, à 9 milliards 177 millions de marks, c'est-à-dire à plus de 11 milliards de francs, dont 596 millions de marks ou près de 750 millions de francs étaient consacrés à l'agriculture. En 1908 et 1909, les prêts ont augmenté de 1 milliard de marks, d'après les chiffres du Dr Schulte, ce qui porte les prêts urbains et ruraux à 12 milliards 500 millions de francs et ces der-

niers, en conservant la même relation, à environ 835 millions de francs.

Les Caisses d'épargne mettent également à la disposition de la propriété rurale allemande des sommes importantes, mais, en cela, elles jouent un rôle semblable à celui des notaires en France, car elles se préoccupent plus de faire fructifier les capitaux qui leur sont confiés que de satisfaire les besoins de crédit immobilier. Elles réclament un intérêt plus élevé et s'efforcent de toujours le maintenir aussi haut que possible. Elles se montrent réfractaires à accorder le bénéfice du long terme et de l'amortissement.

Ce rapide examen du crédit hypothécaire en Allemagne fait néanmoins ressortir que des capitaux ont été procurés en abondance à l'agriculture. Nul ne conteste que le crédit foncier rural ne soit très développé dans ce pays, mais il faut aussi remarquer que c'est là que l'on rencontre le plus fort endettement.

Bien des auteurs se sont contentés de rapprocher les chiffres indiquant le montant des sommes prêtées à l'agriculture en France et en Allemagne et ils les ont déclarés suffisamment éloquents pour se dispenser de les commenter et pour pouvoir taxer d'impuissance sinon de mauvaise volonté la seule institution française de crédit foncier. Sans doute, si l'on rassemble tous les totaux des prêts en cours en 1909 pour les trois branches du crédit immobilier allemand, on arrive à la somme imposante de 6 milliards. En regard de ce chiffre, les 700 millions du Crédit Foncier

de France en 1913 sont bien petits. Les résultats acquis dans les deux pays sont très différents, mais aussi les données du problème à résoudre sont loin d'être équivalentes.

L'écart entre les superficies territoriales ne justifierait pas celui que l'on constate dans l'organisation du crédit foncier rural. La disproportion paraît déjà moins étonnante quand on rapproche la dette hypothécaire rurale de la France de celle de l'Allemagne. La première a été évaluée précédemment aux environs de 6 milliards pour 1913, la seconde était estimée par M. Besson en 1900 à 15 milliards de marks, soit près de 19 milliards de francs. Depuis cette époque, elle n'a certainement pas diminué, bien au contraire, car l'endettement hypothécaire en Allemagne a suivi pendant ces dernières années une progression qui préoccupait très vivement l'opinion publique.

En résumé, le Crédit Foncier avait, en 1913, 700 millions de prêts ruraux sur une dette de 6 milliards, ce qui en représente un peu moins du huitième et laisse 5 milliards 300 non absorbés. En Allemagne les divers établissements de crédit immobilier accusaient, en 1909, près de 6 milliards de prêts en cours sur une dette hypothécaire rurale d'environ 19 milliards de francs en 1900. Cette dette était plus forte en 1909 et si les 6 milliards absorbés en représentaient le tiers, ils laissaient encore 13 milliards non absorbés.

Il convient d'observer, en outre, que plus de quarante banques hypothécaires n'offraient à l'agriculture que

835 millions, tandis que le Crédit Foncier, à lui seul, en accordait 700. Les associations d'emprunteurs n'existent pas en France et ce sont elles qui ont mis les ressources les plus abondantes à la disposition de la propriété rurale allemande. Malgré cela, elles n'ont pas été exemptes de critiques. La plupart des *Landschaften* sont demeurées des associations fermées et n'ont admis comme membres que des propriétaires nobles. C'est d'ailleurs la très grande propriété noble qui est la plus endettée. La population paysanne n'a bénéficié que peu à peu et dans une faible part des avantages accordés par ces établissements. Au surplus, ceux-ci ont un système d'amortissement qui semble illusoire et nullement fait pour le dégrèvement de la terre ; quand le fonds d'amortissement a atteint le dixième du montant de l'emprunt, l'intéressé peut en obtenir la restitution et il peut, en tout temps, réclamer à la *Landschaft* une avance sur son fonds d'amortissement.

Quant aux banques foncières, elles n'ont pas toujours résisté aux crises successives qui se sont produites depuis 1890, puisque la Banque de Leipzig à 60 millions de capital et 20 millions de réserves a failli à ses engagements en 1901.

Aussi bien, ne doit-on pas admirer sans réserves le développement du crédit immobilier en Allemagne. Le poids de la dette hypothécaire de ce pays est formidable. Les institutions qui y ont pris naissance arriveront difficilement à satisfaire son extraordinaire appétit. On a dit avec raison que l'Allemagne était rongée par le « chancre »

hypothécaire. Pendant les années qui ont précédé la guerre, les renouvellements d'hypothèques devenaient de plus en plus malaisés et les lettres de gage étaient très offertes. En 1913, la *Morgenpost* de Berlin écrivait : « Actuellement, il n'est possible d'obtenir de l'argent sur des hypothèques qu'à des conditions exceptionnellement élevées. Les prêteurs d'argent s'imposent la plus grande réserve. La banque bavaroise a établi que la perte résultant du placement plus difficile des lettres de gage des banques hypothécaires équivaut à 400 millions ».

A ce moment la tourmente balkanique causait déjà une grave perturbation sur le marché allemand. Le public ne voulait plus acheter les obligations hypothécaires et s'efforçait de se débarrasser de celles qu'il possédait. Aussi, les emprunts hypothécaires ne pouvaient être renouvelés qu'à des conditions extrêmement onéreuses. Certainement l'Allemagne croyait qu'une guerre heureuse et courte la sauverait d'une situation difficile créée par le crédit à outrance. Maintenant qu'il ne lui est plus permis d'y songer, on se demande ce qu'il adviendra de ces montagnes de papier qui n'ont fait que s'accroître dans des proportions effrayantes.

Bien différente est la situation de la propriété française grevée d'une dette beaucoup moins élevée et solidement classée hors du commerce et de la spéculation.

Pour terminer ce parallèle entre le crédit foncier rural en France et en Allemagne, l'étude très intéressante faite par M. Lucas pour le Congrès international de la

propriété foncière en 1900 (1) fournit les éléments permettant de rapprocher les taux pratiqués dans les deux pays à une même époque.

Au 31 décembre 1898, sur un total de 1.704.934.597 marks d'obligations des Landschaften dont le taux a pu être déterminé, il y avait 1.182.014.562 marks correspondant du taux de $3\frac{1}{2}$ 0/0, ce qui faisait ressortir le taux des prêts en général à $4\frac{3}{4}$ au minimum (y compris l'amortissement pour lequel l'emprunteur doit payer $1\frac{1}{2}$ 0/0).

Parmi les lettres de gage des Banques d'Etat, 73 0/0 étaient également émises à $3\frac{1}{2}$ 0/0 et le taux des prêts dans ces banques privilégiées était de plus de 4 0/0.

Quant aux banques hypothécaires par actions, elles avaient 68 0/0 de leurs lettres de gage au taux de $3\frac{1}{2}$ et 32 0/0 à celui de 4 0/0 ; il en résultait que le taux des prêts, qui approximativement était au moins supérieur de 1 0/0 à celui des titres, variait de $4\frac{1}{2}$ à 5 0/0.

De 1895 à la fin de 1899 le taux des prêts du Crédit Foncier de France a été de 4 0/0. c'est-à-dire qu'il était inférieur à celui des associations et des banques privilégiées allemandes qui ne recherchent pas de bénéfices.

Avant de passer aux autres pays, il n'était pas sans intérêt de faire un rapprochement particulier entre l'institution française de crédit foncier et celles qui lui ont été le plus fréquemment opposées.

(1) Contribution à la statistique des institutions de Crédit Foncier Jules Lucas, 1901.

Autriche

En Autriche, on rencontre les mêmes types d'établissements qu'en Allemagne.

Le plus ancien fut fondé en 1841 sous la forme d'une association d'emprunteurs et prit le nom de Crédit Foncier mutuel de Galicie. Les prêts y sont consentis en faveur des gros propriétaires jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur des biens donnés en garantie. Le total des prêts hypothécaires atteignait fin 1911 le chiffre de K. 249.136.200, soit environ 261 millions de francs. Le cours des lettres de gage 4 0/0 était en cette même année de 92,20 à 93,20. En 1912 cette Société a émis à Vienne des obligations de 4 1/2 à 95 0/0.

Il n'existe pas d'autres *Landschaften* ; par contre, les banques d'Etat ont pris un grand développement, mais la plupart n'ont pas trente ans d'existence. A la bourse de Vienne leurs titres ont sensiblement les mêmes cours que les *Pfandbriefe* du Crédit mutuel de Galicie. Au 31 décembre 1912, les lettres de gage de la Banque du Royaume de Galicie, de Lodomérie et du Grand Duché de Cracovie cotaient, celles à 4 0/0 : 87 et 88 0/0 et celles à 4 1/2 : 94 et 95 0/0. En général les Banques d'Etat appliquent à leurs prêts le taux des lettres de gage augmenté d'une commission pour frais de gestion (1). Au 31 décembre

(1) Le taux des prêts au Crédit Foncier de France était en 1912 de 4,30 0/0.

1898 le total des prêts hypothécaires en cours pour ces diverses Banques d'Etat s'élevait à 325 millions de florins, soit 843 millions de francs. Aucune indication ne permet de faire la répartition en prêts urbains et en prêts ruraux.

Les Sociétés par actions accusaient à la même date un total de 342 millions de florins de prêts en cours ou 847 millions de francs, sur lesquels on peut compter approximativement 500 millions de francs de prêts ruraux (1).

Enfin les caisses d'épargne font également des opérations hypothécaires, mais à des taux élevés.

L'ensemble des prêts en cours à la fin de 1898 était de 2 milliards 400 millions de francs (2) pour une dette hypothécaire estimée par M. Besson à 44 milliards 750 millions de francs. « Cette charge pèse principalement sur la classe rurale des petits cultivateurs. »

Italie

Le passif foncier de l'Italie dépasserait 15 milliards et frapperait à peu près d'égale façon la propriété rurale de la propriété urbaine.

(1) Cf. *Congrès international de la propriété foncière*, page 316, répartition des prêts hypothécaires des Sociétés par actions pour l'Autriche-Hongrie.

(2) Le Crédit Foncier de France avait à lui seul à la même époque 1 milliard 847 millions de prêts en cours.

L'organisation du crédit foncier dans ce pays a rencontré des difficultés. Pour les vaincre on s'est inspiré tour à tour de principes opposés. Les privilèges accordés, en 1865, à certains établissements leur furent bientôt retirés dans l'espoir que la concurrence stimulerait leur activité. Cette mesure n'ayant pas amené les résultats qu'on en attendait, on en vint à établir une sorte de monopole en faveur d'une Société dotée d'un capital important qui prit le nom d'Institut Italien de Crédit Foncier. Enfin, en 1896, le régime de la libre concurrence fut remis en vigueur.

Les chiffres publiés en 1900 montrent que le développement du crédit foncier en Italie n'avait pas une grande ampleur à cette époque : le montant des prêts en cours pour tous les établissements réunis ne s'élevait qu'à 859 millions de livres.

L'Institut Italien de Crédit Foncier avait abaissé, en 1897, le taux des prêts de 4 1/2 à 4 0/0, mais les emprunteurs devaient, en outre, supporter une commission annuelle, un impôt sur la richesse mobilière qui frappe les lettres de gage, une taxe de 0,15 0/0 au profit du Trésor et une annuité pour l'amortissement des primes de remboursement des lettres de gage.

Suivant M. Besson la propriété urbaine et la propriété rurale jouiraient d'un traitement sensiblement égal avec une légère différence en faveur de cette dernière.

Espagne

En ce qui concerne l'Espagne, M. Barthe, dans un rapport au Congrès international de la propriété foncière de 1900, évalue les charges hypothécaires entre 50 et 60 0/0 de la valeur imposable de la propriété. D'après ses calculs la valeur de la propriété, valeur de la propriété bâtie ressortirait à 32 milliards et celle de la propriété non bâtie à 7 milliards. L'agriculture étant la principale ressource du pays, il n'est pas douteux que la part des propriétés rurales dans la dette hypothécaire est plus forte que celle des immeubles urbains. Le taux de 6 0/0 est très fréquent en Espagne et certains contrats stipulent des intérêts de 20 à 25 0/0, ce qui n'est pas fait pour mettre le crédit hypothécaire à la portée du petit cultivateur.

La seule institution du Crédit Foncier est la Banque hypothécaire d'Espagne créée en 1872. C'est une Société par actions qui possède le privilège exclusif d'émettre des obligations hypothécaires. Le taux d'intérêt en 1900 était fixé à 5,50 et l'emprunteur avait, en plus, à supporter une commission de 0,60 0/0. Au 31 décembre 1898, la Banque avait 94 millions 500 pesetas de prêts en cours.

Russie

En Russie on rencontre les différentes catégories d'institutions déjà observées en Allemagne.

Parmi les associations de propriétaires, les deux plus importantes sont la Société de crédit foncier des Gouvernements du Royaume de Pologne et la Banque foncière du Gouvernement de Kherson, la première fondée en 1825 et la deuxième, en 1864. Le taux des prêts dépasse 5 0/0.

Vers 1864 seulement apparaissent les Sociétés par actions et les banques privilégiées ne commencent leurs opérations qu'en 1885. Ces dernières sont la Banque impériale foncière de la noblesse et la Banque des paysans. Le taux dominant pour les deux groupes d'établissements était de 4 1/2 0/0 en 1900, mais il était perçu, en sus, divers droits pour frais d'administration ou constitution de réserves.

La banque des paysans a en circulation des titres à 4 1/2 et 4 0/0. Au commencement de 1914, elle fut autorisée à émettre en France une série d'obligations 4 1/2 d'un montant de 100 millions de roubles.

Les prêts en cours au 31 décembre 1898 formaient un total de 1 milliard 500 roubles, dont 566 millions consentis aux grands propriétaires nobles par la Banque impériale et 122 millions aux petits cultivateurs par la Banque foncière des paysans.

• D'après la notice remise en 1894 au bureau de l'Institut international de statistique, la dette hypothécaire grevant la propriété foncière rurale de l'empire russe s'élevait, au 1^{er} janvier 1892, à 1 milliard 89 millions de

roubles (environ 4 milliards 350 millions de francs (1)). »

Les associations d'emprunteurs ont pris un développement considérable en Danemark. Elles ont pu consentir des prêts à 3 1/2 et certaines même à 3 0/0.

La Suisse et la Hollande, eu égard à leur population, ont un chiffre très imposant d'obligations en circulation.

En résumé, les institutions de crédit foncier de l'Europe n'ont absorbé qu'une faible partie de la dette hypothécaire, mais si l'on considère que la plupart n'ont guère que 60 à 75 ans d'existence, on peut estimer qu'elles ont obtenu déjà des résultats très appréciables. Cependant on ne peut nier que leurs efforts ne se soient tournés de préférence vers la propriété bâtie. M. Besson, dans la conclusion de son rapport au Congrès international de la propriété foncière, le faisait remarquer en ces termes : « Le capital de 28 milliards que les 244 établissements de crédit européens ont mis en mouvement s'est incorporé, pour la plus forte part, aux immeubles urbains.

« C'est à peine si, en France, le cinquième (2) des prêts à long terme du Crédit Foncier intéresse l'agriculture. La proportion est encore plus faible en Autriche et en Allemagne ; les Sociétés de crédit par actions instituées en

(1) Cf. *Congrès international de la propriété foncière* (1900) page 308.

(2) On a vu qu'actuellement la proportion est plus forte et s'élève au quart.

Prusse et dans les autres Etats de l'Empire ne prêtent que 848 millions aux ruraux, sur un total de 7 milliards 635 millions de francs. Seule, la Russie fait participer très largement la propriété rurale à la distribution du crédit foncier.

M. Besson attribue les causes de cette situation à la nécessité pour les Sociétés par actions d'établir un taux d'intérêt qui doit être suffisant pour rémunérer leur capital actions, mais qui est trop élevé pour le rendement de la propriété rurale. Or, on vient de voir que le taux d'intérêt des prêts du Crédit Foncier est inférieur à celui des *Landschaften* allemandes. Sans doute les revenus de la terre ne permettent guère aux paysans de payer des intérêts élevés, mais, comme on l'a remarqué, la Société ne peut abaisser ses conditions que dans la mesure où l'état du marché de l'argent lui permet à elle-même d'emprunter à bon compte.

Il est d'autres obstacles plus difficiles à surmonter que celui-là, puisque les prêts hypothécaires consentis par des particuliers comportent, presque toujours, un taux d'intérêt plus élevé que celui du Crédit Foncier.

CHAPITRE VII

DÉVELOPPEMENT

LES OBSTACLES AU DÉVELOPPEMENT DU CRÉDIT FONCIER RURAL EN FRANCE. — LES RÉFORMES

D'une part, que les conditions faites à la propriété immobilière par le Crédit Foncier de France soient aussi modérées que possible, d'autre part, que les prêts consentis à l'agriculture n'aient pas pris le développement prévu à la fondation de l'institution, c'est ce qui ressort des chapitres précédents.

S'il paraît difficile de donner mieux, eu égard à la source d'où proviennent les capitaux, ne serait-il pas possible de donner davantage? Il semble, en effet, que les garanties offertes par les immeubles ruraux leur permettraient de prétendre à une plus large distribution du crédit à long terme. Aussi, les doléances de ceux qui s'intéressent au sort des agriculteurs, se sont-elles souvent tournées vers la Société ayant assumé la mission de fournir ce genre de crédit. La plupart de ces défenseurs ne se sont pas demandé s'il était au pouvoir du Crédit Foncier de

France de faire cesser les causes qui l'obligent à montrer une plus grande prudence en ce qui concerne les avances aux exploitations agricoles.

Pourquoi s'étonner des progrès peu rapides du crédit immobilier, alors que son développement tient à des problèmes dont la solution est toujours en discussion : irrégularité des titres de propriété, vices de notre régime hypothécaire, cadastre et livres fonciers, morcellement et remembrement, impôts fonciers ?

Enfin, on oublie que nombre de paysans n'aperçoivent pas les bienfaits qu'ils pourraient retirer du crédit à long terme, que certains même ignorent l'existence du Crédit Foncier de France et que l'intérêt de leurs conseillers n'est pas toujours de la leur enseigner.

Irrégularité des titres de propriété.

La terre est un capital qui ne s'évade pas et ne se dissimule pas. Malgré cela, le propriétaire d'immeuble qui désire emprunter rencontre des difficultés inconnues au propriétaire de valeurs mobilières. Ce dernier, en déposant ses titres en garantie dans une banque, pour obtenir une avance, établit le plus souvent son droit de propriété à l'aide d'une simple pièce, telle qu'un bordereau d'agent de change.

Pour que le gage soit régulièrement constitué il faut que

le constituant soit propriétaire de la chose donnée en gage et capable de l'aliéner ; or, il est bien certain que la preuve de la propriété immobilière n'est pas toujours très facile à établir. Dans les campagnes surtout, les titres de propriété réguliers sont rares ; un très grand nombre d'immeubles ruraux sont dépourvus de titres conformes aux exigences de la loi. Il y a des communes où la propriété repose uniquement sur la confiance et sur la tradition.

Voici à ce propos l'opinion de M. Michel dans son étude sur la propriété (1) : « Si l'on exigeait la production immédiate des titres réguliers sur lesquels toutes les formalités nécessaires auraient été exécutées, nous n'exagérons pas en disant que pour plus du tiers des immeubles, le droit ne pourrait être complètement justifié. Il existe même des immeubles pour lesquels on pourrait entièrement contester le droit de propriété à ceux qui en jouissent actuellement ».

Cette question constitue certainement l'un des obstacles les plus sérieux au développement du crédit foncier à long terme. Souvent le possesseur de l'immeuble ne comprendra pas que son droit de propriété puisse être mis en doute et reculera devant les nombreuses recherches nécessaires pour en fixer la preuve. Dans certains cas, d'ailleurs, l'insuffisance des renseignements est telle que l'on se trouve devant une impossibilité.

1) Etudes statistiques, *La Propriété* (1901), E. Michel.

Des plaintes se sont élevées contre les exigences du Crédit Foncier en cette matière. Il faut convenir cependant que si la garantie présentée par des renseignements personnels paraît suffisante pour des prêts d'une durée limitée à quelques années, il n'en va pas de même pour des prêts remboursables en 50 ou 75 ans. Aucun doute n'est permis quant à la solidité du gage sur lequel reposent les obligations foncières. La Société engage ses capitaux sur la valeur du sol et non sur la solvabilité de celui qui le détient temporairement. Le crédit foncier doit être du crédit réel et non du crédit personnel, et le crédit en général fuit les contestations éventuelles qui sont la source des procès.

Lorsqu'il parvient à obtenir la régularité, le Crédit Foncier, par son intervention, rend de très grands services à la propriété en appelant l'attention des propriétaires sur le soin que réclament les contrats qui les intéressent.

Régime Hypothécaire.

Les recherches concernant la véritable situation des immeubles seraient beaucoup moins difficiles, si l'on parvenait à effectuer quelques améliorations à notre régime hypothécaire. Les hésitations à y apporter la moindre retouche viendraient-elles de ce qu'il est considéré comme ces meubles vermoulus dans lesquels on se refuse à

enfoncer le moindre clou dans la crainte de les briser et d'être réduit à une réfection complète, ou bien les quelques rares parlementaires qualifiés pour entreprendre un travail aussi délicat redoutent-ils les conflits d'intérêts particuliers que soulèvent trop souvent les réformes d'intérêt général les mieux intentionnées ?

Toujours est-il que, dans l'état actuel de notre législation, les prêteurs sur biens fonciers, aussi bien que les acquéreurs d'immeubles, n'arrivent qu'à une sûreté approximative et par des procédés coûteux, lents et compliqués. Les transformations qu'il conviendrait de faire subir à notre régime hypothécaire font partie du côté juridique du problème du crédit foncier. Il n'y a donc pas lieu d'étudier ici tous les projets de réforme qui ont trait à la détermination de la propriété immobilière et à son mode de transmission, mais il est bon de rappeler les critiques qui concernent la publicité hypothécaire, puisque la solution de cette question importe grandement pour l'organisation rationnelle du crédit immobilier. Tous ceux qui ont besoin de consulter les registres des conservateurs d'hypothèques savent combien il est difficile de préciser l'identité physique et juridique des immeubles et l'étendue des charges qui les grèvent. L'incertitude des recherches laborieuses auxquelles il faut procéder vient de ce qu'elles sont faites sur des feuillets organisés par noms de personnes. Au milieu de renseignements souvent inutiles, il faut trouver les noms des propriétaires successifs de l'immeuble dont on veut connaître la situation et c'est

grâce à l'expérience des conservateurs que l'on obtient une sûreté relative.

Les livres hypothécaires restent fermés aux partages, aux transmissions à cause de mort, aux hypothèques légales. Pour les acquéreurs, la publicité est facultative et nombreux sont ceux qui se désintéressent de cette formalité tutélaire.

En dehors du mode d'inscription, l'organisation de notre régime hypothécaire souffre du maintien de l'hypothèque légale des femmes mariées et de celle du mineur qui sont générales, occultes et indéterminées. Sans doute, ce grave inconvénient est tempéré à l'égard du Crédit Foncier de France par le privilège de purger les hypothèques légales non inscrites, mais il n'en est pas moins vrai que ce serait faciliter le développement du crédit à la propriété, si l'on reconnaissait la nécessité d'appliquer à toutes les hypothèques la double règle de la publicité et de la spécialité et si l'on introduisait chez nous des livres fonciers analogues à ceux en usage dans plusieurs pays étrangers.

Livres Fonciers.

La théorie détaillée du livre foncier serait très longue à faire, toutefois on peut le caractériser brièvement en disant qu'il condense les renseignements relatifs à la propriété, non pas d'après les noms des propriétaires, mais d'après

ceux des biens-fonds eux-mêmes. Les feuillets établis par immeubles groupent tous les renseignements relatifs à leur situation, à leurs limites ; ils indiquent les noms des propriétaire successifs et enfin mentionnent toutes les charges provenant d'hypothèques, privilèges, usufruits ou servitudes. Si l'on admet la nécessité de l'inscription des transmissions et hypothèques de toute nature et si on donne la force probante aux énonciations du livre foncier, on garantit ainsi la sécurité de tous et l'on fait tomber du même coup de sérieux obstacles au développement du crédit hypothécaire.

A ceux qui prétendent que l'introduction de cette réforme est impossible en France, à cause du morcellement de la propriété, on peut faire remarquer qu'on a cependant réussi à l'établir en Alsace-Lorraine où la terre n'est pas moins divisée qu'en France.

D'autre part, les livres fonciers ne doivent pas être considérés comme un moyen de priver les notaires d'une part notable de leurs profits. Etant donné la force probante de toutes les énonciations inscrites, la prudence recommande de ne transcrire que des droits préalablement vérifiés. Aussi, au lieu d'admettre au bénéfice de la publicité des actes sous seing privé, il serait très sage de n'y admettre que des contrats authentiques. La collaboration du notariat est tout indiquée, au contraire, pour donner à cette œuvre toute sa valeur.

Partout où cette forme de publicité a été expérimentée, elle a affirmé sa supériorité, elle communique à la pro-

priété foncière le mouvement et la lumière, qui sont les conditions du crédit.

Le 14 décembre 1899, M. Massigli a présenté à la Commission du cadastre un rapport capable de convaincre ceux qui douteraient de la possibilité d'une semblable réforme. En attendant, il faut avouer que la constitution de la propriété foncière et la publicité de ses charges sont organisées dans des pays comme l'Allemagne et l'Autriche d'une façon bien supérieure à la nôtre.

Cadastre.

C'est pourtant la France qui a montré aux autres pays la voie à suivre au début du xix^e siècle : c'est elle, la première, qui a entrepris de reconnaître la propriété et ses détenteurs, de fixer ses limites, d'évaluer son étendue et ses produits, d'exécuter, en un mot, ce qu'on appelle le cadastre.

C'est le cadastre qui devrait servir de base à l'établissement des livres fonciers. Pour que ce fondement soit sérieux et puisse être utilisé, il faudrait un cadastre tenu à jour ; malheureusement, le cadastre français n'est pas dans ce cas. Commencé en 1807, il a été achevé en 1850 (1)

(1) Il est infiniment regrettable que le cadastre ait été dressé en France dans la première moitié du xix^e siècle, précisément avant les changements apportés à la configuration du sol par la cons-

et il est actuellement en discordance avec la réalité, faute d'un régime de conservation. De plus, il a été exécuté dans un but purement fiscal, en ne s'appuyant que sur la possession. Il n'a donc aucune valeur juridique, puisqu'il ne se préoccupe pas du droit de propriété.

Par suite, la nécessité de la réfection s'impose, mais des objections très sérieuses ont été soulevées sur la possibilité de cette opération. D'excellents esprits affirment que les difficultés matérielles sont insurmontables. Il serait nécessaire de dresser les plans de 150 millions de parcelles qui composent notre sol. On a prétendu que la réfection du cadastre coûterait non pas des millions, mais des milliards et demanderait 50 ans. En 1900 (1), M. Alfred Neymarck, reprenant les évaluations de l'Administration des contributions directes et de la commission du cadastre, faisait remarquer que la dépense totale de 600 millions, y compris l'établissement des livres fonciers, constituerait une charge annuelle de 0 fr. 54 par hectare ou 0 fr. 23 par parcelle, si le travail s'effectuait en 20 ans, et le paiement de cette annuité se répartirait entre les divers intéressés : l'Etat, les départements, les communes, les propriétaires fonciers.

L'utilité d'un cadastre exact est tellement évidente que sa réfection finira bien par s'imposer. Il faut espérer, d'ailleurs, qu'on ne se laissera pas toujours effrayer par

truction du merveilleux réseau de chemins vicinaux (loi du 21 mai 1836) et par la construction des voies ferrées.

(1) Congrès international de la propriété immobilière.

l'énorme quantité de parcelles dont l'existence a été constatée en France. Il n'est pas impossible, en effet, d'entreprendre d'abord un travail moins vaste et présentant déjà de sérieux avantages. Au lieu de considérer la parcelle comme unité cadastrale, ne pourrait-on s'en tenir tout d'abord à une unité moins réduite et partant moins nombreuse ? Cette unité existe, c'est « l'ilot de propriété », tel qu'il résulte des titres et des traditions. Ce qui intéresse les propriétaires, c'est de déterminer juridiquement leurs droits sur l'ensemble des parcelles contiguës formant leur domaine. Ce travail apparaîtra déjà beaucoup plus praticable si, au lieu de 150 millions de parcelles, on ne se trouve plus qu'en présence de 62 millions « d'îlots de propriété ». Par la suite, il serait tenu compte des modifications provenant de morcellements ou réunions. Le lever du cadastre par parcelle n'a d'intérêt qu'au point de vue fiscal et n'a besoin d'être fait que dans la mesure où il est nécessaire d'assurer une répartition plus équitable de l'impôt.

L'étude du renouvellement du cadastre en France confiée en 1891 à une commission extraparlamentaire (1) n'a pas été suivie d'une loi décrétant la réalisation sur tout le territoire de cette grande réforme foncière. Le pouvoir légis-

(1) Les questions foncières ont été étudiées par cette Commission sous les aspects les plus divers. Des réformes pratiques et toutes prêtes sont enfouies dans les volumes où les délibérations de cette grande Commission ont été recueillies. Des trésors de science et d'expérience dorment là. Quand saura-t-on les utiliser ?

(Temps, du 9 décembre 1916).

latif a cependant voulu en préparer l'avènement par la loi du 17 mars 1898.

Avant d'imposer au pays les charges de la refonte entière du cadastre, il a semblé préférable d'adopter, tout d'abord, un système de liberté, capable de répondre aux besoins les plus urgents, tout en mettant à l'épreuve les moyens techniques sous le triple rapport des méthodes, des instruments et des opérateurs. Les communes ont la faculté de demander le renouvellement ou la revision de leur cadastre et doivent s'engager à en assurer la conservation. La part de l'Etat dans la dépense totale peut aller jusqu'à 40 0/0, celle du département est au moins égale et le surplus est fourni par la commune ou les particuliers intéressés. Pendant cette période intermédiaire les sacrifices demandés au pays sont très modérés.

On avait pensé que les zones qui auraient su profiter, les premières, du régime institué par la nouvelle loi, serviraient à gagner à la réforme les territoires environnants, en faisant tache d'huile. Peu à peu, les progrès se seraient étendus, si bien qu'une fois la réfection devenue obligatoire, elle aurait été accueillie sans étonnement et sans irritation.

L'affluence des demandes du début semblait devoir donner raison à ces espérances. Malheureusement, au lieu de favoriser l'initiative des communes, l'Administration des contributions directes a tout fait pour les décourager en multipliant les objections et les exigences. Seules, les municipalités obstinées ont reçu satisfaction. Cette résis-

tance opposée au mouvement qui commençait à se dessiner est venue de ce fait que la direction, pour être participante du mieux, s'est montrée l'adversaire du bien.

Pendant la guerre les travaux de réfection ont été à peu près suspendus, aussi peut-on s'en tenir aux résultats publiés par M. Arthur Girault dans son ouvrage (1) destiné à faire connaître aux maires des campagnes les grands avantages de la loi du 17 mars 1898 : « En définitive, soixante-neuf communes, dans lesquelles la réfection du cadastre est terminée, soixante-quatre dans lesquelles elle est en cours d'exécution, une cinquantaine qui attendent, voilà, au printemps de 1913, c'est-à-dire au bout de quinze ans, le bilan de la loi de 1898.

« La plupart des maires ignorent complètement l'existence de la loi de 1898 et ne savent pas qu'une commune peut demander la réfection de son cadastre. Préfets et sous-préfets ne leur en ont jamais parlé.

« Il n'y a encore que 16 départements (2) (sur 87) ou 31 arrondissements (sur 362) dans lesquels des travaux de réfection du cadastre aient eu lieu. Comment le maire d'une commune d'un département où il n'a jamais été question d'un travail de ce genre, pourrait-il supposer qu'il est possible ? »

Il est à souhaiter que l'appel de M. Arthur Girault aux

(1) *La réfection du cadastre*, Arthur Girault (1913).

(2) Seine, Seine-et-Oise, Seine-et-Marne, Somme, Pas-de-Calais, Nord, Marne, Aube, Haute-Marne, Vosges, Meurthe et-Moselle, Seine Inférieure, Indre, Isère, Vienne, Yonne.

maires des campagnes soit entendu, car « la résection du cadastre, c'est, en France, le plus grand service qu'une Administration intelligente puisse rendre à la propriété rurale ».

Les malheureux départements, qui auront été le théâtre de la guerre, vont fournir un nouveau champ d'expérience pour bien des réformes depuis longtemps préconisées. Pour reconstituer les propriétés, on devra diviser des territoires où les limites, les bornes et les chemins d'exploitation auront entièrement disparu. Comme il sera presque impossible de rendre à chaque propriétaire l'emplacement exact des parcelles formant son domaine, ce sera le moment ou jamais d'adopter une répartition homogène et de lever des plans cadastraux pouvant servir de base à l'établissement de livres fonciers.

Morcellement — Remembrement.

Dans le but d'atténuer les conséquences des larges brèches ouvertes par la guerre dans les populations rurales, on se préoccupe déjà de donner un grand développement aux procédés de culture mécanique, mais ceux-ci s'accommodent mal du fractionnement parcellaire et de la dispersion des propriétés. Il n'est pas indifférent, pour une exploitation agricole, d'être réunie tout entière sous la main de l'exploitant ou de se trouver dispersée en dix, vingt, cent morceaux. Le domaine discontinu et réparti

un peu dans toutes les directions est très fréquent en France et il est bien évident qu'à contenance et à qualités égales, une terre d'un seul tenant est plus cultivable et a une valeur vénale de beaucoup supérieure. On comprendra donc l'inconvénient du fractionnement de la propriété rurale dans le problème du crédit foncier. Au moment d'une estimation il faut bien tenir compte de ce fait que toutes les parcelles isolées d'un domaine ont un marché réduit à l'extrême, car elles ne présentent guère d'intérêt que pour les voisins immédiats. Ainsi, la prospérité de l'agriculture serait sensiblement accrue si l'on trouvait un remède à cet éparpillement du sol.

Le législateur a voulu favoriser une action dans ce sens en réduisant pour certains échanges le droit proportionnel à 20 centimes 0/0, mais les résultats obtenus par ces moyens sont forcément bien limités. Dans certaines régions, l'enchevêtrement des propriétés est tel qu'il faudrait procéder à un remaniement collectif des parcelles. Cette opération qu'on appelle remembrement de la propriété rurale serait une opération avantageuse, mais difficile. Le travail le plus délicat est la détermination des équivalences. Certaines parcelles ne sont pas aisément comparables, par exemple dans les contrées de vignobles et d'arbres fruitiers, mais ces cultures sont précisément celles qui souffrent le moins du morcellement, en raison des procédés de travail.

Quoi qu'il en soit, les exemples heureux fournis par les opérations de remembrement pratiqués surtout en Alle-

magne démontrent l'intérêt en même temps que la possibilité de leur application sur la plus grande partie du territoire français.

On ne craint généralement pas de porter atteinte au droit de propriété pour les entreprises d'utilité publique, aussi, dans ce cas, il semblerait naturel que l'hostilité ou l'indifférence d'une minorité ne suffisent pas à écarter une mesure capable de profiter à la collectivité. Les syndicats agricoles, qui sont au nombre de 6.667 et comptent plus d'un million de membres, devraient agir sur leurs adhérents et leur faire comprendre l'intérêt de ces opérations dont l'expérience a démontré l'efficacité et l'utilité.

En outre, sans envisager le vote d'une loi nouvelle, cette œuvre pourrait peut-être entrer en voie de réalisation au moyen de quelques retouches à la loi du 22 décembre 1888 et en comprenant expressément le remembrement parmi les opérations d'amélioration agricole de caractère collectif (1).

Les réformes d'ordre juridique et économique à apporter au régime de la propriété rurale sont nombreuses, celles d'ordre fiscal ont également leur importance dans le problème du crédit foncier.

(1) La question du remembrement est à l'ordre du jour et fait l'objet de deux projets de loi, l'un de M. Clémentel et l'autre de M. Chauveau.

Impôts.

En matière de prêts hypothécaires, ce sont les revenus des immeubles qui servent à assurer le paiement des intérêts de la dette, il n'est donc pas indifférent que ces revenus soient grevés de charges plus ou moins lourdes. Or, l'impôt foncier des propriétés non bâties a soulevé des critiques vives et justifiées. La propriété rurale est beaucoup plus lourdement chargée d'impôts que les valeurs mobilières. La contribution foncière fut créée en 1790 par l'assemblée constituante en réaction contre la personnalité de l'impôt. Au moment de cette réforme les économistes avaient répandu l'opinion que, toute richesse venant de la terre, l'impôt, pour être rationnel et équitable, doit porter sur les produits des biens-fonds. Il existait alors bien peu de valeurs mobilières; celles-ci ont pris un énorme développement en France seulement pendant les cinquante dernières années et elles ont été taxées au fur et à mesure des besoins croissants du budget. Actuellement les titres au porteur des Sociétés et des Compagnies et villes françaises, comme on l'a vu pour les obligations du Crédit Foncier, paient jusqu'à 12 et 13 0/0 de leur revenu, les valeurs nominatives paient seulement 4 0/0 (1), les rentes étrangères n'acquittent que

(1) La taxe sur le revenu des valeurs françaises a été portée de 4 à 5 0/0 par la loi de finances du 30 décembre 1916.

depuis le 1^{er} juillet 1914 une taxe de 5 0/0 sur le revenu (1) et les rentes françaises sont dispensées d'impôts. Ces fonds d'Etat qui forment une bonne partie de la fortune mobilière échappent facilement aux droits de transmission.

Voici maintenant l'évaluation publiée en 1913 par le ministère des Finances en ce qui concerne la propriété rurale : elle payait pour un revenu brut de 2,057 millions une contribution foncière de 273 millions (en principal et centimes additionnels), c'est-à dire 13,28 0/0.

L'excès d'une telle charge fiscale se compliquait du plus large arbitraire. Jusqu'au 1^{er} janvier 1915, la contribution foncière des propriétés non bâties était encore un impôt de répartition. La loi de finances fixait le contingent total pour la France et le répartissait entre les départements ; les conseillers généraux faisaient ensuite le répartition entre les arrondissements ; les conseillers d'arrondissement, entre les communes ; les répartiteurs, entre les contribuables. On aboutissait à des différences considérables relativement aux taux d'imposition. Celui-ci descendait exceptionnellement à 2 ou 3 0/0 du revenu foncier et atteignait dans certaines régions 25 à 50 0/0.

La loi du 29 mars 1914 a transformé la contribution foncière des propriétés non bâties en un impôt de quotité et a fixé la part de l'Etat à 4 0/0 du revenu imposable constitué par les 4/5 de la valeur locative. Le produit de

(1) 6 0/0, depuis la même loi.

la contribution ressort à 65 millions au lieu de 115, ce qui représente un dégrèvement de 50 millions pour la terre.

Les pouvoirs publics ont voulu par cette mesure manifester leur sollicitude pour les agriculteurs. Il est bien certain que désormais on ne rencontrera plus les inégalités qui provenaient du système de la répartition. Malgré cela, le dégrèvement n'aura que des effets limités, puisqu'il ne porte que sur la part de l'Etat. Les départements et les communes continuent à prélever les ressources qui leur sont nécessaires au moyen des centimes additionnels. La loi, en cette matière, n'a fait que prévoir des mesures pour la péréquation des charges départementales et communales, afin d'obtenir une plus équitable répartition. Le dégrèvement de 50 millions sur une contribution foncière de 273 millions réduit l'ensemble des charges de 1/6 environ et le taux d'imposition se trouve ramené seulement de 13.28 à 11 0/0.

D'autre part, l'impôt de quotité des propriétés bâties s'étant vu appliquer le taux de 4 0/0 au lieu de 3,20 0/0, il en est résulté une augmentation de 11 millions pour la part de l'Etat dans cette contribution foncière. Or, la plupart des cultivateurs étant propriétaires de la maison qu'ils habitent se trouvent surtaxés d'un côté et dégrévés de l'autre. Il est donc à craindre que pour un assez grand nombre la réforme ne soit pratiquement sans effet.

Subsistent toujours la personnelle-mobilière et l'impôt des portes et fenêtres, de telle sorte que bien peu

de cultivateurs ont vu leurs feuilles de contributions diminuées de plus de 1/10.

L'agriculture pourra continuer à se plaindre de contribuer dans une proportion excessive aux dépenses générales. Ce sera avec quelque légitimité, semble-t-il, si l'on tient compte aussi des impôts qui frappent la propriété foncière à raison de sa transmission : droits d'enregistrement, droits d'hypothèques, droits de timbre, lorsque les mutations sont à titre onéreux ou à titre gratuit entre vifs ; droits d'enregistrement seulement lorsque la mutation s'effectue par suite de décès. La vente d'une propriété rurale se traduit par une perte de 10 0/0 prélevée au profit de l'Etat et des intermédiaires ; quant aux droits successoraux, auxquels ces biens n'ont aucun moyen d'échapper, ils peuvent atteindre jusqu'à 29 0/0. Dans bien des cas, la valeur théorique des biens taxés est manifestement exagérée et aboutit à des prélèvements exorbitants. Les sommes perçues annuellement par le Trésor pour droits de transmission ne sont pas éloignées d'atteindre le montant total de la contribution foncière (principal et centimes additionnels). Une législation arriérée et des charges fiscales énormes sont pour le paysan autant d'obstacles à l'accès du crédit foncier.

Frais des contrats hypothécaires.

Les formalités longues et coûteuses que nécessite un emprunt hypothécaire ne sont d'ailleurs pas faites pour

en accroître la commodité. Les frais du contrat s'élèvent en moyenne à 3 ou 4 0/0 de la somme empruntée :

Enregistrement	1,25 %
Inscription	0,25
Honoraires du notaire	1 —
Divers, au moins	0,50
	3,00 %

Pour les emprunts de courte durée le taux se trouve singulièrement majoré par ces frais. Ceux-ci cependant ont déjà été réduits dans une appréciable mesure par la loi du 27 juillet 1900 qui a dispensé du timbre les pièces produites pour l'accomplissement des formalités hypothécaires et qui a proportionné les taxes perçues à cette occasion. Si l'on prend l'exemple donné par M. Emmanuel Besson en 1900 (1), on verra qu'avant cette réforme un prêt de 300 francs supportait les frais suivants.

1° Droits d'enregistrement, de timbre et d'hypothèque	11,57
2° Honoraires du notaire salaires du conservateur...	22,70
	34,27

Pour un prêt d'une durée de trois ans l'emprunteur avait donc, de ce chef, à payer une annuité de 12 fr. 22, qui, ajoutée à l'intérêt de 5 0/0, portait le taux de l'emprunt à 9 0/0 environ.

Les contrats les moins importants, qui sont les plus nombreux, supportent encore des frais proportionnelle-

(1) *Congrès international de la Propriété Foncière*, page 302.

ment plus élevés, par suite de la persistance de certains frais fixes.

Concurrence des notaires.

Pour les prêts inférieurs à 100.000 francs la redevance prélevée par les notaires à titres d'honoraires divers peut être estimée en moyenne à 1,50 0/0 (2 0/0 pour un prêt de 2.000 francs, 1,40 0/0 pour un prêt de 5.000, 1,25 0/0 pour un prêt de 10.000 et 2,10 0/0 pour un prêt de 100.000). Les transactions concernant le crédit immobilier sont une cause importante de bénéfices pour le notariat.

Des calculs opérés sur une période quinquennale récente, il résulte que les 8.000 notaires de France sont mis en mouvement pour une moyenne annuelle de 1 milliard 200 de francs de prêts hypothécaires et l'on peut admettre que les prêts pour lesquels ils ont cherché et procuré le prêteur sont dans la proportion de 7 pour 10, de telle sorte qu'ils assument bon an, mal an, la responsabilité de 860 millions de francs.

Il est bien certain qu'une bonne part de ces capitaux pourraient être fournis par le Crédit Foncier si l'on s'adressait à lui et la responsabilité des notaires se trouverait dégagée d'autant. L'emprunteur ne pourrait s'en plaindre, puisqu'il trouverait le plus souvent auprès de la Société des conditions plus douces et que, dans tous les cas, il se procurerait le bénéfice du long terme.

C'est ici l'un des aspects les plus délicats du problème du crédit foncier, parce qu'il touche à des intérêts particuliers, fort respectables d'ailleurs. Sans vouloir mettre en cause l'honorabilité d'officiers ministériels, dont l'immense majorité présente des garanties exceptionnelles d'intégrité, il faut bien reconnaître que, là comme ailleurs, le désintéressement commercial ne va pas jusqu'à enseigner la boutique d'un concurrent où les mêmes affaires se font à des conditions meilleures.

Les notaires sont les banquiers naturels des paysans qui, pour la plupart, ignorent l'existence du Crédit Foncier ou tout au moins ne se rendent pas compte de l'avantage que présentent les prêts hypothécaires consentis par lui. Or, il n'est pas douteux que le plus souvent les notaires ont tout avantage à ne pas servir d'intermédiaires entre leurs clients et le Crédit Foncier. Sans doute, qu'il s'agisse d'un prêt entre particuliers ou bien d'un prêt contracté au Crédit Foncier, le notaire touchera des honoraires équivalents et même, dans le second cas, il recevra une commission de 0,40 0/0, s'il a amené l'affaire à la Société. Mais le prêt du Crédit Foncier ne sera plus d'aucun profit pour l'étude pendant toute sa durée, c'est-à-dire de 30 à 75 ans, tandis qu'il n'en va pas de même pour le prêt entre particuliers contracté généralement pour cinq ans. A chaque période quinquennale, il donnera droit au moins à la perception d'honoraires de prorogation, soit à 0,50 0/0, et il est bien rare qu'après deux ou trois prorogations, il n'y ait pas lieu d'établir un prêt

nouveau (honoraire de 1,50 0/0 en moyenne) soit pour changement de taux, soit pour changement de prêteur. Autant de prêts entre particuliers, autant de revenus qui tombent à époque fixe dans la caisse du notaire. On comprend mieux maintenant que le notariat accepte la très lourde responsabilité de transactions aussi importantes. Bien mieux, pour attirer davantage les capitaux aux prêts hypothécaires, les notaires eux-mêmes se sont efforcés d'inculquer à leur clientèle l'idée qu'ils étaient responsables envers elle de la suffisance du gage. Cette attitude ne les empêche pas de considérer les avantages qu'ils auraient à se dégager d'une responsabilité qu'ils encourent aussi bien en regard de la jurisprudence que de l'opinion publique.

La débâcle foncière qui s'est produite dans certaines régions, de 1880 à 1900, ayant été la cause de déconfitures retentissantes, pourrait servir d'indication pour certains notaires à se montrer plus prudents, mais ne saurait être invoquée par le notariat pour demander à rester étranger aux dettes contractées sous son patronage. Il est bien probable que la reconnaissance de l'irresponsabilité retiendrait dans les études des affaires qui prennent encore le chemin du Crédit Foncier.

Au surplus, ne doit-on pas faire un gros grief aux banquiers des paysans de s'efforcer de concilier les intérêts de leurs clients avec les leurs. Les notaires allègueront pour leur défense qu'ils n'ont pas que des emprunteurs à satisfaire, qu'ils ont à faire fructifier des capitaux abon-

dants déposés entre leurs mains et qu'ils préférèrent les rendre à la terre au moyen de placements hypothécaires, au lieu de les diriger vers un marché mobilier toujours plein de périls. L'argument a sa valeur, c'est pourquoi, sans prendre parti, il suffit de souligner que la sauvegarde d'intérêts particuliers met un obstacle de plus au développement du crédit à long terme dans les campagnes.

Il est à souhaiter que le Crédit Foncier parvienne à se faire mieux connaître, et aussi que l'hypothèque cesse d'apparaître aux yeux de bien des gens comme un acte honteux de la part de l'emprunteur. De la sorte, celui-ci hésitera moins à prendre ses renseignements et ne redoutera plus des expertises indispensables, qui sont cependant faites avec la plus grande discrétion.

Dispense d'impôt des créances hypothécaires.

Une dernière remarque est à faire au sujet des prêts entre particuliers. Pourquoi les revenus de ces créances hypothécaires échappent-ils à l'impôt, tandis que ceux qui sont perçus par le Crédit Foncier sont obligés de l'acquitter par la taxe mobilière au moment de la répartition aux obligataires ? La justice indiquerait de ne pas maintenir une semblable immunité en faveur des prêteurs libres.

En 1896, dans le projet Cochery relatif à la réforme des contributions directes, il avait été prévu un impôt de

4,50 0/0 sur les revenus des créances hypothécaires, mais non pas dans le but de faire rentrer ceux-ci dans le droit commun. La nouvelle taxe servait de compensation à la déduction faite au profit des débiteurs hypothécaires sur le montant de l'impôt foncier, de la part d'impôts correspondant au montant de leurs dettes. Le gros inconvénient de cette mesure, en dehors de son inefficacité du côté des dégrèvements, aurait été de changer le caractère de l'impôt foncier qui eut cessé d'être un impôt sur la terre pour devenir un impôt sur les revenus personnels.

Point n'est besoin d'attendre la réforme de nos contributions directes pour assimiler, sous le rapport de l'impôt, les intérêts des créances hypothécaires aux revenus des valeurs mobilières nominatives. Il y a là, pour le Trésor en peine de trouver de nouvelles taxes, une vingtaine de millions au moins à récolter par an (1). Il est douteux que l'on renonce encore pendant longtemps à se passer de cette ressource. En définitive, ce seront les emprunteurs qui paieront la nouvelle taxe, car leurs créanciers ne manqueront pas de relever le taux d'intérêt en conséquence, mais par là même, le Crédit Foncier se trouvera placé dans de meilleures conditions pour lutter contre la concurrence.

(1) 10 milliards de créances hypothécaires à 5 0/0 font un revenu de 500 millions sur lesquels un prélèvement de 5 0/0 produirait 25 millions.

CHAPITRE VIII

LES RISQUES DES PRÊTS A LA PROPRIÉTÉ RURALE

Après avoir vu que l'action bienfaisante du Crédit Foncier auprès de la propriété rurale était limitée par de réels obstacles, si l'on établit maintenant que les exploitations agricoles offrent très souvent des garanties bien incertaines au prêteur hypothécaire, on reconnaîtra qu'il faut taxer de prudence et non de parcimonie une attitude, qui a pour but de sauvegarder les capitaux énormes [représentés par les obligations foncières].

Pour juger de la sûreté des prêts hypothécaires sur biens ruraux, on est d'abord amené à étudier les phénomènes de baisse ou de hausse subis par la terre depuis le milieu du siècle dernier.

Les variations dans la valeur des gages intéressent au premier chef un créancier à long terme comme le Crédit Foncier de France. Même les causes des fluctuations ne sauraient le laisser indifférent, puisqu'en les connaissant il peut apprécier la durée de leur influence.

A défaut d'exécution des engagements pris envers elle, la Société est obligée d'envisager la vente des immeubles de ses débiteurs ; or, on verra que, soit du fait des conditions économiques de la vie paysanne, soit par suite d'une mauvaise gestion de l'exploitant, soit enfin à cause des frais de saisie immobilière, elle n'est pas assurée, surtout en ce qui concerne les petits domaines ruraux, de recouvrer le montant de ses avances.

Mais, tout d'abord, il convient de rechercher les changements qui se sont produits dans la valeur vénale des terres depuis la fondation du Crédit Foncier de France.

Pendant la première moitié du *xix*^e siècle les valeurs mobilières avaient une très faible importance et la terre formait presque uniquement le patrimoine national, d'autant plus que les agglomérations urbaines étaient loin d'avoir pris le développement des cités modernes. C'est vers le milieu du siècle que la fortune mobilière, grâce aux progrès de l'industrie, s'est vue dotée d'un rôle qui devait lui permettre une ascension si rapide (1).

Quoi qu'il en soit, l'influence de ce nouveau facteur

(1) D'après les résultats généraux de l'enquête de 1898, la fortune privée globale se fixait à 234 milliards 934 millions.

L'ensemble des biens-meubles entrant dans ce chiffre pour 127 milliards 686 millions 6, soit 54,35 0/0 de la fortune privée globale, dont la fortune immobilière, qui accusait une valeur de 107 milliards 247 millions 4, représentait seulement 45,65 0/0. L'importance des valeurs mobilières de toute nature se fixait à 65 milliards 585 millions 9, soit 51,36 0/0 de la fortune mobilière et 27,91 0/0 de la fortune globale du pays.

économique ne s'est pas fait sentir pendant un certain temps au détriment de la valeur de la propriété rurale. Celle-ci a profité, au contraire, de la prospérité que lui apportaient de nouveaux modes de culture. A cet égard un rapprochement entre les statistiques de l'Administration des Finances en 1851 et en 1879 est très significatif : la première évaluait la propriété rurale française (non compris l'Alsace) à 61 milliards et la deuxième donnait le chiffre respectable de 92 milliards. Semblable total n'avait jamais été atteint, il n'a pas été enregistré depuis et ne semble pas devoir reparaître bientôt.

Entre 1875 et 1880 la crise agricole a commencé à se faire sentir et a déterminé un fort mouvement de baisse. La dépréciation n'a pas été générale ; elle ne se constate pas dans tous les départements et varie d'un endroit à l'autre dans ceux qu'elle atteint. Dans certaines régions une hausse constante s'est même manifestée durant cette période, mais, par contre, sur d'autres points du territoire la baisse s'est accentuée de la manière la plus déconcertante.

De nombreuses terres médiocres ont été laissées en friche, des terres arables ont été transformées en prés ou en bois. La superficie des landes, pâtis et autres terrains incultes, qui avait diminué de 956.000 hectares pendant la période de 1851 à 1879, a augmenté depuis d'environ 219.000 hectares.

Dans les régions de grande culture, celle du blé ne produisant plus les beaux bénéfices d'autrefois, l'élevage

tend, à prendre de plus en plus d'extension, comme le démontre l'augmentation constante des herbages.

Plus particulièrement la dépréciation de la propriété rurale s'est affirmée dans l'Est, tandis que certaines régions de l'ouest bénéficiaient d'une hausse sensible.

M. Hitier, délégué de la Société Nationale au Conseil Supérieur de l'Agriculture, en a exposé en 1914 les causes complexes. « En Bretagne, les progrès de l'agriculture ont été continus, favorisés par une main-d'œuvre encore abondante, par le développement récent des voies de communication, par des débouchés sans cesse grandissants pour l'ensemble des produits ; aussi les landes ont été défrichées sur de grandes étendues, la chaux et les phosphates, qui manquaient au sol, ont été apportés un peu partout ; terres et prés se sont améliorés et le bétail a suivi le même progrès. De là cette hausse des valeurs locatives de la terre.

« Au contraire, dans l'Est, la main-d'œuvre agricole est des plus restreintes, l'agriculteur a dû diminuer l'étendue des terres qu'il cultivait, reboiser les sols les plus ingrats ou les plus éloignés des villages ; d'autre part, la vigne, une des richesses du pays, à la suite du phylloxéra, des invasions réitérées de maladies cryptogamiques, de saisons défavorables comme climat, n'a plus donné, pour ainsi dire, aucun revenu ; de là la baisse continue de la valeur locative de la terre dans cette région de l'Est. »

De la grande enquête statistique conduite de 1908 à 1911 par l'administration des Finances, il résulte que dans

son ensemble la valeur de la terre est tombée en 1914 à 62 milliards, soit une perte en capital de plus de 30 milliards en 32 ans.

Comme on l'a vu dans un chapitre précédent, M. Caziot (1), après une étude impartiale et très serrée, conclut que le chiffre de 62 milliards est trop élevé et doit être diminué de sept unités. Ainsi la terre française aurait subi, depuis 1879, une dépréciation de trente-sept milliards.

Le résultat des statistiques officielles a été établi en se basant sur un chiffre de capitalisation arbitraire : le rendement du capital-terre en intérêts estimé à 3,32 0/0 en produit brut ne donnerait ainsi qu'à peine 3 0/0 en produit net. M. Caziot est d'avis « qu'il aurait fallu un taux moyen de 3,75 0/0, car les régions où l'on capitalise le revenu net à 4 0/0 et au-dessus se multiplient. »

Son argumentation semble d'autant plus solide qu'elle est appuyée d'exemples vérifiés sur le terrain même. A l'appui de ses affirmations, M. Caziot invoque de véritables monographies de certaines régions qu'il a lui-même étudiées : Dans le Nivernais, la dépréciation générale est de 25 à 30 0/0 : une propriété valant 750.000 francs, il y a trente ans, ne trouverait plus acquéreur aujourd'hui à 500.000 francs ; une petite ferme estimée 34.000 francs en 1890 ne se vendrait que 22.500 en 1914. Dans le pays de Caux, une terre ayant coûté 300.000 francs en 1876 a été vendue 105.000 francs en 1905. En Limagne, un domaine de 25 hectares, évalué en 1879 au prix de 180.000 francs,

(1) Pierre Caziot, *La valeur de la Terre en France*, 1914.

a dû être laissé pour 43.500 en 1903. Près de Dijon, on relève la différence suivante : ce qui valait 186.000 francs en 1873 est acquis pour 80.600 francs en 1913. Une propriété de 142 hectares dans le Tarn payée 240.000 francs en 1873 ne vaut plus que 85.000 francs.

Ces exemples relevés au hasard par M. Caziot montrent clairement les risques courus par un établissement de crédit ayant prêté seulement 50 0/0 sur certaines de ces propriétés vers 1879. Et cependant, pour les grands domaines on trouve toujours des acquéreurs disposés à les payer un prix à peu près équivalent à leur valeur réelle. Il en est autrement pour les petites propriétés qui forment la fortune courante du paysan.

En considérant simplement la baisse moyenne de la terre qui est d'environ 40 0/0 depuis 1879, on remarquera que les exploitants ayant reçu à cette époque des avances jusqu'à concurrence de 50 0/0 de la valeur de leurs biens, ont dû se trouver à un moment dans la triste nécessité de travailler presque uniquement pour s'acquitter des charges de leurs dettes. Que beaucoup d'entre eux n'aient pu s'accommoder d'une telle situation, nul ne saurait s'en étonner.

Pendant les trois années qui ont suivi 1879, date marquant l'apogée de la propriété rurale, le Crédit Foncier s'est montré très large pour les exploitations agricoles, puisqu'on enregistre pour cette courte période environ 200 millions de prêts (1).

(1) De 1852 à 1859 les prêts ruraux ne peuvent prendre encore

L'empressement de la Société à faire bénéficier la population paysanne des ressources provenant des emprunts heureux de 1879, ne devait pas tarder à être contrarié par les événements. La dépréciation de la propriété foncière se fait, en effet, sentir dès 1883 ; bien des emprunteurs ne peuvent tenir leurs engagements par suite de la crise agricole. Le Crédit Foncier se voit contraint de procéder à des expropriations nombreuses ; plutôt que d'abandonner certains domaines à des prix inférieurs à ses créances, il préfère en devenir acquéreur dans l'espoir de les liquider plus tard dans des conditions moins défavorables. L'avalissement des gages réservait d'autant plus des déceptions que l'estimation en avait été faite à une époque de forte plus-value. La reconstitution des capitaux compromis dans certains prêts faisait l'objet d'une grave préoccupation, aussi la prudence conseillait-elle de tenir compte de ces circonstances dans les évaluations concernant les demandes nouvelles. Dans bien des cas, les emprunteurs trouvèrent insuffisante l'offre qui leur était faite et c'est ainsi que des affaires furent complètement perdues pour le Crédit Foncier.

La situation de l'agriculture ne s'est guère améliorée de l'importance parce qu'« il faut que l'instrument de crédit immobilier se fasse connaître. La petite propriété rurale lente à s'instruire du nouveau mode d'emprunt a beaucoup moins demandé que la grande propriété et surtout que la propriété urbaine. Il faut aussi que l'intérêt se rapproche du revenu de la terre » (Josseau). De 1865 à 1869 l'activité du Crédit Foncier a été particulièrement absorbée par les grands travaux de Paris.

que vers 1900, grâce au relèvement des prix des denrées et à l'emploi de modes de culture plus rationnels. Pendant cette longue période de dépréciation de la terre (1883-1900) le montant des prêts consentis annuellement par le Crédit Foncier sur biens ruraux a oscillé, comme on l'a vu, entre 20 et 30 millions. Les exercices 1899 et 1901, avec chacun 35 millions de prêts, semblaient devoir ouvrir une ère plus favorable en conformité de la prospérité qui se manifestait. Mais à cette époque les régions viticoles furent éprouvées par la crise provenant de la mévente et attendirent jusqu'en 1910 le relèvement des cours du vin. La moyenne des prêts consentis chaque année de 1902 à 1910 reste aux environs de 25 millions, puis une augmentation très sensible se dessine de 1911 à 1913 avec 36 millions, 41 millions, puis 53 millions 900.

Grâce à la vente des produits agricoles à des prix plus rémunérateurs, une amélioration de la situation agricole semblait se dessiner. Malheureusement, cette tendance n'a pas prévalu pendant les deux années qui ont précédé la guerre.

Les causes de cette dépréciation affligeante de la propriété rurale sont très nombreuses. Elles sont magistralement analysées et discutées dans l'ouvrage de M. Caziot. On a pu tout d'abord attribuer une influence prépondérante à la longue crise subie par le monde agricole français; il n'est pas douteux que la mévente des produits, notamment dans la viticulture, ait accéléré le mouvement de baisse. Mais c'est là une cause transitoire, puisque la

crise est terminée. D'autres causes permanentes et profondes sont beaucoup plus graves. Ce sont, selon M. Caziot : 1° diminution de l'importance du capital foncier ; 2° morcellement excessif de la terre dans certaines régions ; 3° diminution de la population rurale ; 4° raréfaction de la main-d'œuvre et augmentation des salaires ; 5° développement pris par les valeurs mobilières ; 6° incommodité de la terre comme valeur de placement ; 7° charges fiscales qui grèvent la propriété foncière ; 8° concurrence des pays neufs.

Depuis une douzaine d'années les grandes Sociétés de crédit en multipliant le nombre de leurs agences cherchent à atteindre les capitaux ruraux. Pour développer le placement des valeurs mobilières, on a fait miroiter aux yeux du paysan leur mobilisation plus aisée, leur revenu plus élevé et plus facile à toucher et leur plus grande aptitude à échapper aux étreintes du fisc. Mais, ce n'est pas encore ici que le danger est le plus pressant.

C'est plutôt le manque de main-d'œuvre, la perte du capital humain qui constitue pour la terre le plus grand péril et après l'effroyable prélèvement que la guerre aura fait dans les campagnes, les pouvoirs publics vont avoir à résoudre un problème d'une importance absolument capitale pour l'avenir du pays.

L'industrie a fait à l'agriculture une concurrence terrible. Dans certaines régions de l'Est, où la dépréciation du sol s'est particulièrement accentuée, les usines absorbent presque totalement la main-d'œuvre, mettent les

propriétaires dans l'impossibilité de trouver des ouvriers sérieux et les obligent à laisser une partie de leurs terres en friche. Les fermes isolées sont les plus éprouvées.

Les profits provenant du relèvement des produits agricoles ne vont pas aux propriétaires. Les fermiers engageant un capital d'exploitation plus élevé veulent une rémunération correspondante et les salariés devenant de plus en plus rares se montrent plus exigeants.

On fonde de grandes espérances sur les applications diverses de la mécanique à l'agriculture. Il est bien certain que l'on trouvera de nombreux avantages au développement de la motoculture, mais il ne faudrait pas croire que tous les travaux de la ferme pourront être exécutés par la machine. Celle-ci ne saurait remplacer le personnel chargé de soigner le bétail. Or, nul n'oserait contester l'utilité et même la nécessité du bétail qui, en dehors du travail qu'il fournit, est une très importante source de bénéfices.

Veut-on maintenant comparer les revenus des propriétés rurales et les revenus des propriétés urbaines ? On s'apercevra tout de suite que ceux-ci offrent une plus grande stabilité. Et, en effet, indépendamment des causes communes de fluctuations, les revenus de la terre ont à subir celles qui sont dues aux variations et aux mécomptes des phénomènes atmosphériques auprès desquels la volonté humaine est totalement impuissante. Maladies cryptogamiques et épizooties sont autant de menaces inconnues du propriétaire urbain. Enfin, il ne faut pas ou-

blier que la production agricole de la France est protégée contre la concurrence des pays neufs par un régime protectionniste et qu'elle est à la merci des modifications qu'il plaît au législateur d'introduire dans les tarifs douaniers.

Si la valeur des immeubles dans les grandes villes est sujette aux variations produites par les déplacements du centre d'activité, les voies et moyens de communication ont également une action sur la valeur du sol des campagnes et cette action est parfois dépréciatrice.

Assurément, une bonne administration est également nécessaire pour recueillir les revenus des immeubles urbains et des immeubles ruraux, mais, pour ces derniers, il y a plus, car il faut en outre le travail. De ce fait, découle tout de suite un risque de plus pour le crédit foncier rural. Si l'emprunteur néglige la culture de ses terres, non seulement il est bientôt dans l'impossibilité de tenir ses engagements à cause du déficit de ses récoltes, mais encore il compromet gravement la valeur du gage.

Puisqu'un événement fortuit, comme par exemple la perte d'une vache, est susceptible d'entraîner la ruine d'un petit cultivateur ayant emprunté un capital de 1.500 à 2.000 francs, on voit jusqu'où vont les aléas des prêts à la petite propriété.

Ce qui importe évidemment pour que le crédit foncier soit utile à l'agriculture, c'est que les fonds qu'il lui fournit soient employés à l'amélioration du sol et au perfectionnement de ses modes d'exploitation. Or, les pro-

priétaires ruraux empruntent fréquemment dans un but tout à fait différent. Beaucoup d'emprunts sont contractés, particulièrement en Bretagne, pour solder un prix d'acquisition. Si le crédit d'acquisition n'a pas d'influence sur le rendement de la terre, il a au moins cet avantage d'en rendre propriétaires ceux qui l'exploitent. En Bretagne, des fermiers deviennent ainsi propriétaires ; d'ailleurs, dans cette région le paysan aime la terre, il est sobre et laborieux, aussi tient-il facilement ses engagements. C'est dans le Nord de la France, où existe la culture intensive, que l'on rencontre plutôt le crédit d'amélioration : les fonds empruntés servent à l'achat de machines agricoles, d'engrais ou bien à des travaux d'irrigation.

Combien d'emprunts sur domaines ruraux sont contractés pour des motifs absolument étrangers à l'agriculture : on a besoin d'argent pour établir un fils dans le commerce ou dans l'industrie, pour doter une fille, pour acheter un lopin de terre qui fait envie.

Dans le centre, des gentilshommes grèvent leurs terres pour pouvoir continuer leur train de vie ; dans certaines contrées très fertiles, comme le Lot-et-Garonne, par exemple, des propriétaires hypothèquent des biens dont ils se désintéressent, préférant les carrières administratives à la culture.

En général, prêter à la petite propriété rurale est lui rendre un mauvais service, car le petit propriétaire n'arrive pas sans beaucoup de peine à subvenir à ses besoins avec le revenu de sa terre. S'il prend en outre la

charge d'intérêts à payer, il pourra se trouver dans l'impossibilité de se libérer après deux années de mauvaises récoltes, par suite de l'accumulation des annuités arriérées et des intérêts de retard.

Il ne faut donc pas s'illusionner sur le rôle que peut jouer un établissement de crédit foncier auprès de l'agriculture. Avant de s'engager, les banques tiennent à savoir, au cas où le cultivateur deviendrait insolvable, si elles pourront retrouver les capitaux engagés en vendant le gage du débiteur. Rien que du fait de la baisse de la valeur du sol, l'opération est déjà incertaine, comme on l'a vu, même pour les domaines assez vastes. Que dire des petites exploitations ? S'il y a vente forcée, les premiers frais sont tels qu'ils absorbent la totalité du prix de vente et qu'il ne reste rien au créancier.

Les frais d'expropriation sont disproportionnés lorsqu'il s'agit de petits immeubles. Malgré les circulaires du ministère de la Justice, l'expropriation coûte au minimum 1.200 francs pour les ventes qui dépassent 2.000 francs (1). Dans certaines régions la moyenne des frais est supérieure,

(1) La loi du 23 octobre 1884 a dégrevé les ventes judiciaires d'immeubles, dont le prix principal d'adjudication ne dépasse pas 2.000 francs, d'un impôt trop lourd pour elles, afin de remédier, dans une certaine mesure, au défaut de proportionnalité de l'impôt du timbre et de l'enregistrement. Pour atteindre ce résultat, le Trésor restitue les droits perçus dans les ventes auxquelles la loi s'applique et impose aux agents de la loi un sacrifice d'émoluments. Il serait évidemment désirable que des dispositions légales réduisent et proportionnent les frais des ventes judiciaires allant de 2.000 à 10.000 francs.

et va jusqu'à 1.800 francs ; des tribunaux portent même ces frais à 2.500 francs. Il faut ajouter naturellement à ces chiffres les frais d'adjudication, soit 10 à 12 0/0 du prix de vente de l'immeuble ; pour les petites ventes inférieures à 10.000 francs, les frais atteignent facilement 20 0/0 en raison des frais fixes.

Le crédit des propriétaires fonciers et surtout des petits propriétaires se trouve enrayé par l'incertitude des résultats que donnent les voies d'exécution judiciaire. On doit porter remède à la multiplicité, à la complication et à la lenteur des formalités tout en amoindrissant leurs frais. Ceux-ci doivent être réduits au strict nécessaire, de telle sorte qu'ils n'achèvent pas la ruine de l'emprunteur et ne laissent au prêteur que les écailles de la fable.

Une grande amélioration pour le crédit immobilier serait de ne pas maintenir la prohibition de la clause dite de voie parée. Pourquoi interdire l'introduction dans les contrats hypothécaires de toute convention stipulant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier aura le droit de faire vendre l'immeuble hypothéqué aux enchères devant notaire, sur simple publication et apposition d'affiches, sans saisie ni autres formalités ? Cette mesure pourrait être préjudiciable à certains intérêts professionnels, mais on ne saurait invoquer l'intérêt des tiers contre la stipulation de voie parée, puisqu'en cas d'exécution de la clause, l'immeuble sera plus tôt vendu et qu'ainsi les tiers seront plus tôt payés s'ils viennent en ordre utile.

Ce serait rendre service au crédit immobilier que de débarrasser graduellement la saisie immobilière des difficultés dont elle est hérissée. Dans ce but, une autre simplification très désirable dans la procédure de réalisation du gage hypothécaire a été préconisée par M. Louis Donaud au Congrès International de la propriété foncière. La réforme consisterait à dispenser le créancier de la signification d'un commandement au débiteur personnel, lorsque le gage hypothécaire est aux mains d'un tiers débiteur. Dans bien des cas, le débiteur personnel est difficile à trouver. S'il est mort, on doit s'adresser à ses héritiers, parmi lesquels peuvent se trouver des femmes mariées, des mineurs dépourvus de tuteurs, des faillis... ou bien encore on se trouvera en présence d'héritiers ayant renoncé à la succession. Ces situations engendrent des formalités interminables et de grands frais.

Si le créancier n'a pas de titre exécutoire contre le tiers détenteur, il a au moins le droit de gage spécial, le droit de suite découlant de l'affectation hypothécaire, qui n'a pas d'occasion de s'exercer que contre le tiers détenteur (1).

(1) Modification des articles 2.169 et 2.178 du Code civil proposée par M. Louis Donaud.

Art. 2169. — Faute par le tiers détenteur de satisfaire pleinement à l'une de ces obligations, chaque créancier hypothécaire a droit de faire vendre sur lui l'immeuble hypothéqué après un commandement de payer ou de délaisser contenant copie du titre et dans les formes et délais prescrits par les lois de procédure.

Art. 2178. — Le tiers détenteur qui a payé la dette hypothécaire, ou délaissé l'immeuble hypothéqué, ou subi l'expropriation

Cette réforme aurait l'avantage de supprimer des embarras pour le créancier et favoriserait par là même le crédit et la circulation de la propriété foncière.

Sans doute, ces réformes de notre régime hypothécaire ne seront pas réalisées tout de suite, car l'activité parlementaire est largement absorbée par ailleurs.

En attendant, pourquoi les agriculteurs ne s'attacheraient-ils pas à réaliser les améliorations qui n'ont pas besoin du concours du législateur et qui leur faciliteraient l'accès du crédit immobilier. Entre autres, l'extension des assurances aux risques de mauvaises récoltes et de pertes de bétail serait de nature à sauvegarder les intérêts du cultivateur aussi bien que ceux de son créancier. Il ne paraît pas impossible non plus de trouver un procédé pas trop onéreux pour garantir par l'assurance la suffisance du gage et le remboursement intégral de la créance.

En résumé, pourvu que le Crédit Foncier ait l'assurance de recouvrer le montant de ses avances, il ne demande qu'à étendre ses opérations indistinctement à la propriété rurale et à la propriété urbaine.

de cet immeuble, a le recours en garantie tel que de droit contre le débiteur des frais faits contre le tiers détenteur avant la dénonciation que celui-ci devra lui faire de la poursuite dont il sera l'objet.

CHAPITRE IX

LES DOMAINES DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE LES DÉBOIRES AVEC LA VITICULTURE

La preuve des risques plus grands présentés par les prêts ruraux ne peut-elle être rendue manifeste par l'examen des comptes du Crédit Foncier ? Il n'est pas sans intérêt, en effet, de déterminer si les pertes occasionnées par les prêts sur immeubles ruraux ont été plus élevées que les pertes qui résultent des prêts sur propriétés urbaines. A ce titre, il existe dans les comptes rendus aux assemblées générales un chapitre très instructif. C'est celui qui a trait aux immeubles acquis à la suite d'expropriation.

Le montant des prêts ne devant pas dépasser 50 0/0 de la valeur des immeubles, les pertes proviennent nécessairement de propriétés ayant subi une baisse considérable. Assez souvent le Crédit Foncier, au lieu d'abandonner à des prix dérisoires des immeubles négligés par leurs propriétaires, a préféré s'en rendre acquéreur pour les res-

taurer avant de les revendre. De même, au moment de certaines crises immobilières, la Société a cru plus avantageux de conserver des propriétés susceptibles de reprendre une valeur normale au bout de quelques années, plutôt que de les voir réalisées à des prix bien inférieurs à ses créances. De la sorte, une partie des pertes, qui ont atteint le Crédit Foncier au cours de son existence, ont laissé une trace dans ce chapitre des « Immeubles acquis à la suite d'expropriation ».

L'examen de ces acquisitions et de ces reventes, ou, en d'autres termes, l'étude de la formation et de la liquidation de ce qu'on appelle le Domaine du Crédit Foncier, amène à des constatations peu favorables aux prêts ruraux.

Aussi loin que l'on remonte dans les comptes rendus aux assemblées générales, on remarque que, pendant la période antérieure à 1880, le Domaine ne présente au bilan qu'une faible importance : il dépasse de très peu le million. L'accroissement du Domaine ne se fait guère sentir que vers 1886 et 1887 et sa constitution se rattache à des estimations faites de 1880 à 1884, période du grand développement des prêts qui est connexe, comme on l'a vu, à l'apogée de la valeur de la propriété foncière rurale.

Dans les comptes de 1882 et 1883, les domaines ne figurent que pour un peu plus de 2 millions. En 1884, ils montent à 5 millions, puis à 7 millions en 1885 : ils atteignent 18 millions en 1889 et les mouvements de vente

et de nouveaux achats les laissent aux environs de 19 millions jusque vers 1901, époque à laquelle on s'est préoccupé de la liquidation.

Il est assez difficile de suivre dans les différents rapports annuels l'évolution du domaine, car sa situation n'a pas toujours été présentée d'une manière uniforme. Toutefois, à partir de 1888, c'est-à-dire au moment où l'importance de ce chapitre s'est sensiblement accrue, ces immeubles acquis à la suite d'expropriation sont classés en immeubles urbains et immeubles ruraux. On voit déjà que le nombre de ceux-ci est bien supérieur à celui des premiers : 302 contre 175. Les variations enregistrées pendant les années suivantes maintiennent d'ailleurs de très près la même proportion et l'on retrouve, en 1900, 269 contre 151.

Il est bien certain que c'est surtout la comparaison de la valeur des immeubles plutôt que celle de leur nombre qui permettra de constater que les prêts ruraux sont une source plus abondante de mauvaises affaires que les prêts urbains. La division du montant des immeubles acquis en immeubles ruraux et immeubles urbains n'est révélée qu'à partir de l'exercice 1896. Les 18 millions 800 concernent les premiers pour 10 millions 500 et les seconds pour 8 millions 300. Ces chiffres confirment bien la prédominance qui ressortait du nombre des immeubles.

On sait que ce sont particulièrement les opérations de 1880 à 1884 qui ont donné lieu à ces mécomptes. Il est donc indiqué de rechercher dans quelle proportion les prêts sur immeubles ruraux ont causé des déboires.

Au 31 décembre 1884 le montant des prêts consentis à la propriété urbaine depuis l'origine du Crédit Foncier (y compris ceux du département de la Seine) était de 2 milliards 198 et le montant des prêts consentis à la propriété rurale n'était que de 431 millions. D'autre part, le solde des prêts restant dus à la même date s'élevait à 1 milliard 725. En répartissant cette somme proportionnellement aux deux chiffres indiqués plus haut, on obtient environ 1 milliard 387 de prêts urbains et 338 millions de prêts ruraux en cours.

Par suite, les premiers ayant donné naissance à 8 millions 300 d'acquisitions et les seconds à 10 millions 500, il en résulte que la moyenne des mauvaises affaires ressort à 0,60 0/0 pour les prêts urbains et à 3,10 0/0 pour les prêts ruraux de cette époque.

Ce pourcentage est d'ailleurs très relatif, puisqu'il est établi sur le prix d'acquisition et que tout porte à croire qu'au moment des achats la baisse était plus forte du côté des domaines agricoles que du côté des immeubles urbains.

Cette présomption paraîtra d'autant plus naturelle que les propriétés rurales entraient généralement dans le domaine du Crédit Foncier en plus mauvais état que les propriétés bâties. A cet égard, on trouve une indication dans les produits des domaines. L'exercice 1894 accuse, pour les immeubles ruraux, un revenu brut de 629.657 fr. 69, duquel il faut déduire 389.123 fr. 64 de dépenses, ce qui ne laisse que 240.534 fr. 05 de revenu net. Pendant cette

même année, les immeubles urbains ont donné un revenu net sensiblement égal, c'est-à-dire 243.776.78, bien que n'ayant un revenu brut que de 384. 510,01 parce que les dépenses n'atteignent que 140.733,23.

Ces revenus nets égaux correspondent à des immobilisations de capitaux d'importance différente, ainsi qu'il résulte des chiffres relevés dans le compte rendu de 1896, où l'on voit que les domaines ruraux l'emportent de plus de deux millions sur les domaines urbains.

La gestion des biens du domaine en majeure partie ruraux n'a jamais été bien profitable pour le Crédit Foncier. L'espérance de voir la propriété immobilière reprendre faveur avait fait ajourner la liquidation, mais il parut un moment, vers 1902, que la situation du Domaine réclamait des mesures sérieuses et que l'on ne devait pas compter sur des conditions de ventes bien meilleures. L'année 1903 et les suivantes marquent une accélération notable dans la vente des immeubles acquis à la suite d'expropriation.

La comparaison du montant des créances gagées par les immeubles vendus avec le prix de vente de ces immeubles fait ressortir l'importance des pertes subies dans ces réalisations. Ce rapprochement n'est possible que pour les exercices 1895 à 1913, période que l'on peut d'ailleurs considérer comme celle de la liquidation du domaine. Durant ces années, les ventes ont produit 44 millions pour faire face à un ensemble de créances de 63 millions, soit une perte totale de 19 millions. Il n'est pas exagéré d'estimer qu'il entre dans ce chiffre pour

10 millions 500 de pertes provenant d'opérations rurales, puisqu'en 1896 il y avait 55,55 0/0 de domaines ruraux.

A la fin de l'exercice 1884 les prêts en cours sur propriétés rurales étaient, par rapport aux prêts à la propriété urbaine, dans la proportion de 1 à 4 et cette proportion n'a pas varié depuis. Il en résulte que les capitaux engagés dans les premières opérations ont donné lieu à des mécomptes cinq fois plus importants que les capitaux engagés dans les secondes (1).

Telles sont les constatations que permet l'analyse des documents publiés par le Crédit Foncier ; or, il y a de grandes chances pour que les affaires mauvaises liquidées de suite sans passer par le Domaine aient une répartition analogue à celle que l'on vient de voir.

Les 10 millions 500 de pertes réparties pendant les 19 années de 1895 à 1913 ont fait une brèche sérieuse à la commission de 0 fr. 60 0/0 calculée sur un capital de 340 millions environ. La moyenne annuelle de 560.000 fr. absorbait le 1/4 des 2 millions 0 40 alloués pour frais d'administration.

La baisse de la valeur de la propriété rurale depuis 1879 n'est pas étrangère à ces déboires ; mais cette cause générale s'est trouvée particulièrement aggravée dans les régions viticoles, et notamment dans le sud-ouest de la France, à la suite des ravages faits aux vignobles français par le phylloxéra et les maladies cryptogamiques.

(1) 10 millions 500 $\times$ 4 = 42 millions contre 8 millions 500.

Si l'on veut prendre un exemple de la répartition du Domaine rural, on voit, aux annexes du compte rendu de l'exercice 1893, que, sur 300 immeubles acquis, 132 se trouvent dans neuf départements viticoles du sud-ouest et du sud-est de la France (1). Ces 132 propriétés représentent 7.083 hectares comme superficie, c'est-à-dire beaucoup plus de la moitié des 11.636 hectares qui forment l'ensemble des domaines ruraux. La moyenne pour chacun de ces neuf départements ressort à 787 hectares, alors qu'elle n'est que de 60 hectares pour les 76 autres.

Les fléaux qui se sont abattus sur ces régions n'ont pas toujours été combattus à temps et dans bien des cas l'incurie des propriétaires a facilité le développement du mal. Des labours faits à temps, une bonne taille, les traitements anticryptogamiques auraient été parfois suffisants pour relever les vignes affaiblies. Bien heureux, lorsque

(1) *Sud-ouest*

Gers	26	propriétés pour	1426	hectares
Gironde.....	20	— — —	1099	—
Haute-Garonne ..	7	— — —	812	—
Charente.....	21	— — —	545	—
Lot-et-Garonne..	13	— — —	494	—
Dordogne.....	24	— — —	426	—

Sud-est

Hérault.....	5	— — —	1.026	—
Tarn.....	8	— — —	366	—
Aude.....	8	— — —	689	—

132 propriétés pour 7083 hectares

l'insouciance des exploitants ne s'est pas compliquée de mauvaise foi. Certaines propriétés sont restées pour compte au Crédit Foncier dans un état de détérioration plus ou moins grave : bâtiments en ruines, terres en friche, vignes mortes faute de soins, cheptel et matériel complètement enlevés.

Si le Crédit Foncier n'avait pas possédé dans ses cadres un personnel de techniciens très au courant des questions agricoles, il aurait engagé vainement la lutte pour le relèvement de toutes ces exploitations.

Les difficultés à vaincre variaient suivant les régions. Les vignes françaises disparues des coteaux des Charente, de la Dordogne et du Lot ne pouvaient être remplacées que par un nouveau vignoble. L'étude attentive de chaque domaine a permis de trouver des îlots plus ou moins étendus de terrains dans lesquels les vignes américaines ont réussi. Les parties les plus arides ont été utilisées à l'élevage des bêtes ovines. Dans la Gironde, d'importantes plantations de vignes ont été faites et dans les endroits qui ne permettaient pas cette restauration, des prairies ont été créées. Dans le Gers, le terrain s'est assez bien prêté, en certains endroits, à la reconstitution en vignes américaines ; néanmoins, ce département ayant subi la crise la plus intense s'est plus difficilement relevé que les autres. Dans le Sud-Est, toutes les terres en plaine ont été conquises à la vigne américaine et ces plantations ont imprimé à l'ensemble de la propriété rurale un mouvement de reprise de valeur.

Les améliorations n'ont été obtenues qu'à la suite de grands efforts et grâce à des procédés rationnels d'exploitation. Les domaines en mauvais état ont été d'abord restaurés par l'exploitation directe, toujours coûteuse. Puis, celle-ci a été remplacée par le métayage, système qui a rendu de réels services, en affranchissant le Crédit Foncier d'une main-d'œuvre dont la surveillance est très difficile. Enfin ce régime transitoire a conduit souvent à la location à prix d'argent, à la suite des transformations acquises et en attendant les réalisations possibles.

Par son exemple, le Crédit Foncier a ainsi contribué au relèvement de régions très éprouvées et, comme on le verra dans le chapitre suivant, ce n'est pas sa faute si son concours a eu moins de succès dans l'entreprise d'améliorations agricoles de plus grande envergure.

CHAPITRE X

LES LOIS DES 17 JUILLET 1856 ET 28 MAI 1858

ET LES PRÊTS POUR TRAVAUX DE DRAINAGE

La sollicitude des pouvoirs publics à l'égard de l'agriculture au milieu du siècle dernier avait fait aboutir les lois du 24 avril 1845 et du 11 juillet 1847 en faveur des irrigations. La loi du 10 juin 1854 eut pour but de compléter cette œuvre en favorisant les entreprises de travaux de drainage pour l'écoulement des eaux.

Par cette loi on a voulu faciliter les travaux d'ensemble et permettre aux propriétaires désireux d'assécher leurs terrains, d'atteindre leur but sans se laisser arrêter par le mauvais vouloir des propriétaires voisins.

Une première difficulté se trouvait ainsi vaincue, mais une autre surgissait aussitôt, qui provenait du manque de capitaux. La loi du 17 juillet 1856 fut votée dans l'intention de la résoudre, en affectant une somme de 100 millions à des prêts destinés à l'entreprise des travaux de drainage. Un article de la loi de finances fixait chaque

année le crédit dont le ministre de l'Agriculture, du Commerce et des Travaux Publics disposait pour cet emploi. Mais il n'était pas aisé de répartir ce crédit, tout en sauvegardant les intérêts du Trésor, car il s'agissait de prêts et non de sommes allouées gracieusement à l'Agriculture. Par cette même loi, le Trésor se ménageait pour le recouvrement de ses avances un privilège sur les récoltes et les revenus des terrains drainés, qui prenait rang immédiatement après celui des contributions publiques. Les demandes de prêts étaient adressées au Trésor ; il fallait ensuite qu'un procès-verbal soit dressé par un ingénieur ou un homme de l'art commis par le préfet, assisté d'un expert désigné par le juge de paix. En dehors des opérations d'expertise, la réalisation d'un prêt nécessitait l'examen de la capacité des personnes et de leurs titres de propriété, questions ne pouvant être résolues que par un personnel expérimenté.

Toutes ces complications entravèrent l'application de la loi et décidèrent le Gouvernement, en 1858, à demander au Crédit Foncier de se charger des prêts en faveur du drainage.

La loi du 28 mai 1858 autorise le Crédit Foncier à faire les prêts prévus par la loi du 17 juillet 1856 et dans les mêmes conditions, de telle sorte que cet établissement se trouve subrogé aux droits et privilèges accordés au Trésor.

Avant le vote de la loi de 1858, était intervenue une convention entre le Crédit Foncier et le Gouvernement

pour les prêts en faveur du drainage. La substitution de l'un à l'autre n'était pas absolue : une certaine collaboration devait exister entre les deux, sans doute en raison des charges que s'imposait le Trésor. Celui-ci s'engageait, en effet, à combler la différence qui viendrait à se produire entre le taux des prêts fixé à 4 0/0 et le taux d'émission des obligations ; une commission de 0,45 0/0 était accordée au Crédit Foncier pour ses frais d'administration.

Ainsi, ces opérations nouvelles, sans être très lucratives pour la Société, ne comportaient que peu de risques pour elle et c'est assez dire que les demandes qui lui parviendraient seraient accueillies favorablement.

Cependant, au lieu des 100 millions prévus par les lois de 1856 et 1858, 1.767.000 francs seulement ont été avancés par le Crédit Foncier pour travaux de drainage. Cet insuccès a été facilement mis sur le compte de la Société, bien qu'il n'ait pas dépendu d'elle que le total des demandes formulées se soit arrêté à un peu plus de deux millions (1).

Au lieu de dénoncer un mauvais vouloir qui n'avait aucune raison d'être, mieux vaut reconnaître que les causes du peu d'empressement montré par les populations rurales à profiter des avantages assurés par la loi de 1858, sont inhérentes à la loi elle-même.

(1) Parmi les demandes qui n'ont pas eu de suite, il est à noter que les retraits volontaires sont en plus forte proportion que les refus de la Société.

La collaboration du Trésor et du Crédit Foncier pour la réalisation des prêts, engendrait dès l'instruction des demandes un faisceau des formalités bien faites pour décourager les meilleures volontés.

Dans son traité du Crédit Foncier, M. Josseau estime à 4 ou 5 mois le temps nécessaire à une demande pour parvenir à la Société, et il dresse le tableau suivant pour la marche de l'instruction :

PREMIÈRE PÉRIODE. — *Demande.* — Demande sur papier timbré accompagnée d'un extrait du plan cadastral. — Envoi au Préfet. — Renvoi du Préfet à l'ingénieur en chef. — Renvoi de l'ingénieur en chef à l'ingénieur ordinaire ou à un conducteur. — Rapport envoyé à l'ingénieur ordinaire ou en chef. — Transmission de ce rapport au préfet, avec avis. — Transmission du dossier par le préfet au ministre, avec avis. — Envoi à la Commission supérieure du drainage. — Envoi au Crédit Foncier, si l'avis de la Commission est favorable.

DEUXIÈME PÉRIODE. — *Examen de la capacité et du droit de l'emprunteur.* — L'examen des titres donne lieu, suivant les circonstances, à une correspondance plus ou moins considérable.

TROISIÈME PÉRIODE. — *Etablissement de la plus-value, garantie du prêteur.* — Requête au préfet pour obtenir l'envoi d'un ingénieur. — Arrêté du préfet qui nomme cet ingénieur. — Requête au juge de paix à fin de nomination de l'expert qui doit assister l'homme de l'art

commis par le préfet. — Ordonnance du juge de paix qui nomme l'expert. — Requête au juge de paix à fin d'indication du jour pour la prestation du serment. — Sommutation aux parties d'y assister avec signification de l'ordonnance du juge. — Procès-verbal de la prestation de serment. — Procès-verbal dressé par l'ingénieur, assisté de l'expert. — Dépôt de ce procès-verbal au greffe de la justice de paix. — Expédition de ce procès-verbal.

QUATRIÈME PÉRIODE. — *Réalisation de l'emprunt.* — Renvoi du Crédit Foncier au ministre, avec avis motivé. — Autorisation de prêter, s'il y a lieu. — Envoi de cette autorisation. — Avis à l'emprunteur pour la rédaction de l'acte. — Rédaction de l'acte par devant notaire. — Remise des fonds.

Après la lecture de ce tableau, on trouve extraordinaire qu'il se soit rencontré des gens capables d'affronter une telle procédure ; on ne se demande plus pourquoi si peu de prêts ont été réalisés en faveur du drainage, mais plutôt comment se fait-il qu'il y en ait eu quelques-uns.

D'autre part, si la loi de 1854 prévoyait la formation d'associations de propriétaires pour faciliter les opérations relatives à l'écoulement des eaux, des plans d'évacuateurs généraux n'ont pas été présentés et, pourtant, ce système aurait encouragé les particuliers à se grouper dans les communes où le drainage promettait d'avoir de bons résultats. C'eut été aux administrations départementales à montrer le bon exemple et, si elles craignaient d'entreprendre d'office certains grands travaux, elles en auraient

au moins déposé utilement les plans dans les mairies des communes intéressées.

Au surplus, la concession du crédit pour travaux de drainage présente des difficultés de par la nature même de ce crédit, qui est basé sur la plus-value. Déterminer la plus-value future est une tâche fort difficile. Seules, des personnes très expérimentées sont capables d'une appréciation exacte et impartiale.

Maintenant, si l'on ne songe plus guère à faire appel aux dispositions de la loi de 1858, cela n'indique pas que l'Etat se soit désintéressé des questions relatives aux améliorations foncières (irrigations, drainages et assainissements) ; au contraire, il s'est engagé, semble-t-il, depuis plusieurs années dans la bonne voie qui mènera vers des résultats.

Au ministère de l'Agriculture a été créé, par décret du 3 avril 1903, le Service des Améliorations agricoles, afin de seconder et de compléter le Service de l'Hydraulique agricole.

Pourvu d'un personnel d'ingénieurs possédant à la fois une instruction agronomique très étendue et des connaissances très complètes dans l'art de l'ingénieur, ce Service a été chargé de guider les syndicats et les propriétaires dans l'utilisation des canaux et des rigoles principales par l'aménagement rationnel des surfaces irriguées. Il étudie également, de concert avec les ingénieurs des Ponts et Chaussées, l'exécution de nouveaux projets de grands travaux hydrauliques. Il prête son concours aux intéressés

pour la réalisation des travaux de drainage et d'assainissement du sol, il s'occupe des questions de remembrement, des chemins agricoles et des diverses entreprises de génie rural, telles que bâtiments d'exploitation, laiteries, distilleries.

Après des débuts modestes, ce Service des Améliorations agricoles tend à développer son activité très utilement et avec des ressources assez abondantes. Il absorberait volontiers le Service du cadastre du ministère des Finances pour entreprendre l'application de la loi du 17 mars 1898 avec plus d'empressement que la Direction des Contributions directes.

En ce qui concerne les travaux de drainage, son concours est à la fois technique et pécuniaire. Il dresse gratuitement les projets qui lui sont demandés soit par des particuliers, soit par des groupes de propriétaires réunis en associations syndicales. Il dirige et surveille l'exécution des travaux. Enfin, il vient en aide aux collectivités qui entreprennent un travail d'ensemble, au moyen de subventions. Celles-ci atteignent généralement le tiers de la dépense totale. Quant aux deux autres tiers, le plus souvent, l'un est fourni par le département et l'autre par les intéressés. En 1911, le Service des Améliorations a promis pour travaux projetés une somme totale de 320.000 francs ; en 1912, 280.000 francs et en 1913, 460.000 francs. Dans les derniers budgets qui ont précédé la guerre, le Parlement a augmenté sensiblement les crédits du Service des Améliorations agricoles, voulant ainsi consacrer l'impor-

tance attachée à son œuvre et en permettre une plus large extension.

Il n'est pas douteux que le régime des subventions sera plus efficace que le crédit si difficilement accessible des lois de 1856 et 1858.

Les collectivités ont toujours la faculté de faire appel à ces lois pour se procurer les ressources nécessaires à acquitter la part de frais qui leur incombe. Elles y songeraient, sans doute, plus aisément, si l'on voulait bien émonder largement dans les formalités touffues que l'on a vues plus haut.

Enfin, il ne faut pas oublier que l'agriculture, tant pour les travaux d'amélioration du sol que pour les perfectionnements du matériel, peut puiser à une autre source que le crédit foncier. Le crédit agricole est plus à même de répondre à certains besoins ; et dans les critiques qui ont été formulées sur le fonctionnement du crédit à l'agriculture, on n'a pas toujours bien fait la distinction entre le crédit foncier et le crédit agricole (1).

(1) Dans le but de favoriser l'exécution des travaux d'améliorations foncières présentant un caractère collectif, le rapport de M. Fernaud David sur le budget du ministère de l'Agriculture de l'exercice 1911, préconise une réforme de la législation des associations syndicales foncières régies par la loi du 21 juin 1865-22 décembre 1888.

Cette réforme aurait pour but de faciliter la formation de ces associations et d'améliorer leur fonctionnement. Il est de jurisprudence que leurs biens et leurs fonds sont insaisissables. Ce serait rendre le crédit plus facile à ces associations que de les contraindre à payer leurs dettes. Or, les pouvoirs du préfet en la

matière ne sont que facultatifs, il n'est pas tenu de les exercer. Le mieux à faire pour remédier à cet état de choses consisterait à rendre obligatoires les pouvoirs attribués au préfet par le décret du 9 mars 1894 et, pour assurer la rentrée des taxes dues aux associations, accorder à celles-ci sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des terrains compris dans leurs périmètres, un privilège semblable à celui que la loi du 28 novembre 1808 a institué en vue de la perception de l'impôt foncier.

CHAPITRE XI

LE CRÉDIT FONCIER ET LE CRÉDIT AGRICOLE

Il ne paraîtra sans doute pas superflu, avant de terminer cette étude, de marquer les distinctions généralement admises entre le crédit foncier et le crédit agricole. La confusion de ces deux genres de crédit bien différents a été parfois la cause de revendications injustifiées. Ceux qui les ont formulées, ayant avant tout le désir de procurer plus facilement des capitaux à l'agriculture, ne se sont pas demandé si des garanties personnelles ou mobilières pouvaient convenir à une Société de crédit immobilier.

Le but du crédit foncier n'est pas de mettre à la disposition de l'agriculture tout ou partie de son capital d'exploitation, mais de fournir au propriétaire les moyens de dégrever sa terre et de l'améliorer. Le crédit foncier réclame une garantie immobilière, une mise en gage que la loi a entourée de précautions particulières ; c'est le crédit hypothécaire qui n'intéresse directement que les propriétaires.

Les cultivateurs fermiers ou métayers n'ayant d'autres garanties à offrir que leurs capacités professionnelles, leurs instruments de travail, leur bétail ou leurs récoltes, n'ont aucun secours à attendre du crédit foncier. Par contre, le capital d'exploitation, estimé à 13 milliards, qu'ils possèdent avec les agriculteurs propriétaires, leur donne, de même qu'à ces derniers, l'accès au crédit personnel et mobilier qu'on appelle le crédit agricole.

C'est méconnaître les caractères juridiques des deux genres de crédit que de vouloir les confondre sous le même nom de crédit agricole, en prenant comme critérium la destination des avances consenties. Par analogie, on pourrait prétendre qu'un emprunt sur valeurs mobilières employé à des réparations ou à une acquisition d'immeuble est une opération de crédit foncier.

Une semblable façon de voir entraînerait la conception d'une seule et même institution, chargée de dispenser le crédit à l'agriculture, qu'il soit mobilier ou immobilier. Sans voir une impossibilité absolue à la réalisation de cette entreprise, comment ne pas admettre qu'une Société créée uniquement et exclusivement pour le crédit hypothécaire fournirait difficilement par les mêmes méthodes le crédit personnel ? Le fonctionnement séparé paraît tellement indispensable que, dans la pratique, il est assuré par des organisations différentes.

Les premières tentatives en vue d'introduire le crédit agricole en France se placent vers 1858. Elles furent provoquées par les nombreuses plaintes qui parvinrent au

Gouvernement sur la situation de l'agriculture à la suite de la disette de l'année 1856.

Une Commission fut chargée d'examiner les moyens qui permettraient aux cultivateurs de se procurer des capitaux avec moins de difficulté. Le résultat de ces études ayant été soumis au Crédit Foncier, les fondateurs de cette institution, en exécution de la loi du 28 juillet 1860, constituèrent une Société de crédit agricole dont les statuts furent approuvés par le décret du 16 janvier 1861.

Le Crédit Agricole pouvait :

1° Faire ou faciliter par sa garantie, l'escompte ou la négociation d'effets revêtus de deux signatures et exigibles au plus tard à 90 jours.

2° Ouvrir des crédits ou prêter sur nantissement ou autre garantie spéciale. La durée de ces prêts ne devait pas dépasser trois années.

3° Recevoir des dépôts de fonds productifs d'un intérêt d'un taux variable.

4° Ouvrir des comptes courants, opérer des recouvrements.

5° Créer et négocier, sous le nom de bons du Crédit agricole, des titres en représentation des prêts ou crédits consentis. Ces titres à ordre ou au porteur avaient une durée de 45 jours à cinq ans.

Au mois d'avril 1870, les bons en circulation dépassaient 90 millions ; les valeurs escomptées s'étaient élevées à plus d'un milliard 200 et le montant des crédits ouverts

atteignait 67 millions. La Société rendait donc de réels services à l'agriculture et jouissait de la confiance des capitalistes. Mais la législation de l'époque n'apportait pas une aide suffisante à ces opérations, aussi certains prêts agricoles entraînèrent-ils des mécomptes qui furent encore aggravés par la mauvaise foi de Sociétés ou d'agents intermédiaires. Dans l'intention de réparer ces pertes, le Crédit Agricole s'engagea dans des participations à des entreprises financières et à des emprunts d'Etat étrangers, qui causèrent sa ruine en 1876, au lieu d'être une nouvelle source de bénéfices.

A la suite de cet insuccès malheureux, on semble avoir écarté jusqu'à présent tout essai d'entreprise analogue ; on s'est inspiré de préférence des caisses rurales allemandes, système Raiffaisen, pour faire pénétrer le crédit dans les campagnes, sur les bases de la mutualité. Dès 1882, M. Méline a été des premiers, avec MM. Mir, de Mahy, Develle, etc..., à s'inspirer de ces théories. Depuis il a grandement contribué au vote de toutes les lois qui régissent le crédit agricole en France :

Lois du 5 novembre 1894 et du 31 mars 1899 qui ont fondé, l'une les caisses rurales de crédit agricole, et l'autre les caisses régionales ayant à leur disposition l'avance de 40 millions de la Banque de France.

Lois du 18 juillet 1898 et du 3 mai 1906 sur les warrants agricoles.

Loi du 29 décembre 1906 autorisant des avances aux Sociétés coopératives agricoles.

Loi du 19 mars 1910, qui a institué le crédit individuel à long terme, en permettant aux caisses régionales de consentir des prêts jusqu'à concurrence d'une somme de 8.000 francs, d'une durée maxima de 15 ans.

Les institutions fondées en vertu de ces lois ont pris un développement important et fonctionnent dans tous les départements, où elles rendent de précieux services aux agriculteurs. Le crédit à court terme met à leur disposition, à un taux très avantageux, des fonds pour les achats d'engrais, de semences, d'instruments, d'animaux, etc... L'intérêt est au maximum de 10/0 au-dessus du taux d'escompte de la Banque de France. Des discussions se sont élevées, très peu de temps avant la guerre, au sujet du taux des avances à consentir par les caisses régionales. Celles-ci ont été invitées à se conformer au taux de la Banque pour le réescompte de leur portefeuille et à ne plus consentir des escomptes à deux ou même à un et demi pour cent. Il n'y avait peut-être pas urgence à prendre cette décision tant que les 40 millions remboursables ne sont pas consommés et tant que la redevance annuelle non remboursable n'a pas été distribuée en totalité aux caisses régionales. Mais, en principe, il est bien évident que ces établissements ont, en suivant le taux de la Banque, un moyen de renouveler leurs disponibilités au fur et à mesure de leurs besoins, puisqu'ils ont ainsi la faculté de négocier sans perte les billets souscrits par leurs emprunteurs.

La gestion du crédit agricole a soulevé des critiques

très vives et, entre autres, on s'est plaint d'une répartition faite sous l'empire de préoccupations politiques. Tant que la haute direction sera aux mains d'un organe gouvernemental, il y aura place pour des récriminations de cette nature, plus ou moins justifiées, aussi serait-il plus indiqué de mettre au-dessus des caisses régionales une sorte de Banque Centrale. Celle-ci aurait pour mission de faire, en toute indépendance, la distribution de l'avance de 40 millions et des subventions annuelles sous un contrôle analogue à celui qui est exercé auprès de la Banque de France et du Crédit Foncier. L'expérience malheureuse faite de 1860 à 1876 n'empêche pas de compter sur le succès d'une société qui bénéficierait des nouveaux avantages de la législation actuelle.

Enfin, on peut espérer que les caisses régionales et locales, qui ont pris une grande influence sur les agriculteurs, seront bientôt de précieux auxiliaires pour le développement du crédit foncier. L'apparition de la loi du 19 mars 1910 a été d'un grand intérêt pour les propriétaires de petites exploitations qui se voient consentir des prêts à long terme au taux très réduit de 2 0/0. A tous ceux auxquels les caisses sont obligées de répondre qu'ils ne peuvent profiter de la loi de 1910, pourquoi n'enseignerait-on pas l'existence du Crédit Foncier et les conditions de ses prêts ?

CONCLUSION

Au terme de cette étude sur les résultats obtenus par l'institution chargée de dispenser le crédit immobilier à la propriété rurale et aussi sur les conditions dans lesquelles le Crédit Foncier de France s'est trouvé placé pour remplir ce rôle, il serait trop ambitieux de prétendre avoir épuisé toutes les questions relatives à un problème de cette importance. Bien que nombre de remarques intéressantes aient été, sans doute, oubliées, cet essai n'aura pas été vain, s'il contribue à attirer sur des données plus exactes l'attention de ceux qui se préoccupent de fournir abondamment des capitaux à l'agriculture.

Le souci d'apporter des ressources aux cultivateurs n'interdit pas de se demander si l'on servirait vraiment leurs intérêts en augmentant outre mesure les facilités de

l'hypothèque rurale. Celle-ci n'est pas nécessairement un bien, elle n'est un bien qu'en tant qu'elle n'excède pas certaines limites. Les prêts consentis sur les petites exploitations, qui sont fréquemment une cause de ruine pour les propriétaires, sont, comme on l'a vu, une source de mauvaises affaires pour un établissement de crédit foncier. Au surplus, l'association et la coopération tendent à diminuer les frais généraux des entreprises de minime importance et à favoriser leur accès à un crédit bon marché.

Quant aux domaines de moyenne ou de grande étendue, ils sont de nature à constituer des gages sérieux, surtout si les avances consenties à leurs propriétaires sont consacrées à l'amélioration du sol. Les ressources provenant du crédit ont l'emploi le plus heureux et le plus logique, lorsqu'elles contribuent à accroître la production. Mais il est une autre destination du crédit foncier à long terme : lorsqu'on l'a introduit en France, on a eu surtout pour but le dégrèvement progressif de la terre par le remplacement des emprunts à brève échéance par des emprunts amortissables. Malheureusement, le régime hypothécaire français que l'on s'accorde à blâmer et que l'on ne réforme jamais n'aide pas à poursuivre cette transformation. Par ailleurs, le paysan a beaucoup fait pour décourager ses prêteurs par son inexactitude souvent volontaire dans le paiement de ses dettes.

Il est à craindre que, pendant plusieurs années après la guerre, le taux élevé de l'intérêt ne soit prohibitif pour les

propriétaires ruraux. A ce propos, on doit regretter l'impossibilité où l'on est actuellement de donner au crédit immobilier la même souplesse qu'au crédit immobilier. Peut-être, dans l'avenir, trouvera-t-on un moyen de faire cesser cette infériorité et de maintenir en accord avec la situation du marché de l'argent le taux des prêts en cours ainsi que celui des obligations qui les gagent. Ces changements seraient commandés par l'élévation ou la baisse du taux d'escompte de la Banque de France. Les emprunteurs sur immeubles jouiraient de conditions semblables à celles des avances sur valeurs mobilières, c'est-à-dire qu'en courant le risque de voir leurs charges momentanément augmentées, ils conserveraient l'espoir de profiter automatiquement de la baisse du loyer des capitaux. Les ouvertures de crédit hypothécaire avec compte-courant offrent déjà ces avantages, aussi doit-on espérer que les institutions sauront évoluer à l'instigation des événements.

Pour parer aux conséquences de l'horrible catastrophe qui s'est abattue sur la France, le premier devoir sera de se préoccuper de l'agriculture. Plusieurs fois déjà la terre a permis à la nation ruinée de se relever et de renaître avec plus de forces. En raison des lourds engagements qui résultent des emprunts de guerre, il y aura un très gros effort à faire, d'un côté, pour mettre en valeur les richesses naturelles, afin de recourir le moins possible aux importations de l'étranger et, d'un autre côté, pour accroître les exportations susceptibles d'améliorer les

changes et d'amortir la dette extérieure. Le pays doit attendre ces résultats du perfectionnement rationnel de ses moyens.

Vu, le président,

J. HITIER

14 avril 1917.

Vu,

Le Doyen,

F. LARNAUDE

Vu

et permis d'imprimer,

le Vice-Recteur
de l'Académie de Paris.

Pour le Vice-Recteur
l'Inspecteur de l'Académie,

J. LAMIRAND

BIBLIOGRAPHIE

- Augé-Laribé. — *Grande ou petite propriété.*
- Augé-Laribé. — *Le problème agraire du socialisme. La viticulture industrielle du midi de la France.*
- Barbery (B.). — *La Banque de France et le Crédit agricole.* Paris, 1899.
- Bea드릴art. — *Les populations agricoles de la France : Normandie et Bretagne.* Paris, 1885.
- Beaudoonnat (E.). — *Les institutions de Crédit foncier et la propriété rurale.*
- Besson. — *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire,* 1891.
- Blanchard. — *Crédit agricole à long terme,* 1910.
- Boutelet (P.). — *Essai sur l'organisation du Crédit foncier rural en Allemagne.* Caen, 1909.
- Gaziot (P.). — *La valeur de la terre en France,* 1914.
- Cauwes. — *Economie politique.*
- Cherbuliez. — *Enquête sur le Crédit foncier.*
- Dessoliers (F.). — *Du Crédit foncier.* Paris, 1873.
- Donaud (L.). — *De l'influence sur les droits des tiers des privilèges accordés aux Sociétés de Crédit foncier.* Paris, 1896.
- Dop (L.). — *La Banque Centrale de Crédit agricole Le rôle du Crédit foncier.* Paris, 1901.
- Dop (L.). — *La démocratie rurale devant l'impôt,* 1902.

- Durand. — *Le Crédit agricole en France et à l'étranger.*
Foville de (A.). — *Le morcellement*, 1885.
Girault (A.). — *Les privilèges du Crédit foncier*, 1889.
Girault (A.). — *La réfection du cadastre*, 1913.
Godefroy (E.). — *Privilèges de la Société du Crédit foncier de France.*
Paris, 1888.
Hecht. — *Die Deutschen Hypothekenbanken.*
Imbart de la Tour. — *La crise agricole en France et à l'Etranger*,
1901.
Jacquemier (L.). — *Des prêts hypothécaires consentis par le Crédit
foncier de France.* Paris, 1895.
Josseau (J.-B.). — *Traité du Crédit foncier.*
Josseau (J.). — *Des obligations foncières ou lettres de gage émises
par le Crédit foncier de France.* Paris, 1907.
Lefaverais (A.). — *Etude sur la Société du Crédit foncier de France*,
Paris, 1880.
Leris (P.). — *Des prêts consentis par le Crédit foncier.* 1911.
Loutchisky. — *La petite propriété en France avant la Révolution
et la vente des biens nationaux*, 1897.
Lucas (J.). — *Contribution à la statistique des Institutions de Crédit
foncier*, 1901.
Maudron (A.). — *La mobilisation du Crédit foncier*, Paris,
1903.
Mauriac. — *La petite propriété rurale*, 1901.
Michel (E.). — *Etudes statistiques. La propriété. — La valeur de la
propriété non bâtie en France*, 1910. — *La dette hypothécaire et
le Crédit foncier de France*, 1914.
Milandre. — *Les obligations émises par le Crédit foncier en repré-
sentation des prêts hypothécaires*, 1907.
Ordioni (A. et L.). — *La vérité sur le Crédit foncier de France*,
1911.
Rambaud de Larocque (M.). — *Etude sur la Société du Crédit foncier
de France en droit français*, Paris, 1874.
Sagnier (H.). — *Le Crédit agricole en France.*
Souchon. — *La propriété paysanne*, 1899.
Soustelle (G.). — *Le problème du Crédit agricole*. Paris, 1900.

Vatin(E.). — *Essai sur les opérations de la Société du Crédit foncier.*
Paris, 1873.

Congrès international de la propriété foncière. Paris. Exposition
1900.

Congrès international des valeurs mobilières. Paris. Exposition 1900.
Comptes rendus du Crédit foncier de France, 1853 à 1914.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.	1
CHAPITRE I. — Ce qu'on attendait des Sociétés de crédit foncier en France	5
CHAPITRE II. — Fondation du Crédit Foncier de France . .	10
CHAPITRE III. — Administration, statuts, privilèges du Crédit Foncier de France. — Garanties offertes par cet Etablissement. — Cri- tique	15
CHAPITRE IV. — Prêts consentis à la propriété rurale par le Crédit Foncier de France depuis l'ori- gine jusqu'en 1913. — Comparaison avec les prêts consentis à la propriété urbaine	26
CHAPITRE V. — Le taux des prêts. — L'amortissement. .	40
CHAPITRE VI. — Le crédit foncier rural dans les autres pays d'Europe et notamment en Alle- magne	
CHAPITRE VII. — Les obstacles à l'extension du crédit fon- cier rural en France. — Les réformes.	77
CHAPITRE VIII. — Les risques des prêts à la propriété rurale.	102

CHAPITRE IX. — Les domaines du Crédit Foncier de France. Les déboires avec la viticulture. . . .	118
CHAPITRE X. — Les lois des 17 juillet 1856 et 28 mai 1858 et les prêts pour travaux de drainage. . . .	127
CHAPITRE XI. — Le crédit foncier et le crédit agricole. . . .	136
CONCLUSION	143
BIBLIOGRAPHIE	147
